

## Woestijnweg 106 VAASSEN



**Vraagprijs € 175.000,00 kosten koper**



## Adresgegevens

Adres	<b>Woestijnweg 106</b>
Postcode / plaats	<b>8172 CV Vaassen</b>
Provincie	<b>Gelderland</b>

## Locatie gegevens



## Object gegevens

Soort woning	<b>Eengezinswoning</b>
Type woning	<b>Tussenwoning</b>
Bouwjaar	<b>1967</b>
Permanente bewoning	<b>Ja</b>
Huidig gebruik	<b>Woonruimte</b>
Huidige bestemming	<b>Woonruimte</b>

## Maten object

Aantal kamers	<b>4</b>
Aantal slaapkamers	<b>3</b>
Volume	<b>275 m<sup>3</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>195 m<sup>2</sup></b>
Woonoppervlakte	<b>76 m<sup>2</sup></b>
Woonkamer	<b>23 m<sup>2</sup></b>

## Details

Ligging object	<b>Aan rustige weg, In woonwijk</b>
Bijzonderheden	<b>Gedeeltelijk gestoffeerd</b>
Verwarming	<b>C.V.-Ketel</b>
Isolatie	<b>Muurisolatie, Dubbel glas</b>
Warmwater	<b>C.V.-Ketel</b>
Berging	<b>Vrijstaand steen</b>
Kabel	<b>Ja</b>
Alarm	<b>Nee</b>
Zonwering	<b>Nee</b>

## Tuin gegevens

Tuin	<b>achtertuint, voortuin</b>
Tuin diepte	<b>1.260 cm</b>
Tuin breedte	<b>600 cm</b>
Achtertuint	<b>76 m<sup>2</sup></b>
Ligging	<b>Noord</b>
Kwaliteit	<b>normaal</b>

## Overig

Leuke tussenwoning met bijkeuken/overkapping en stenen schuur, gelegen aan de rand van Vaassen op een perceel van ca. 195 m<sup>2</sup>. Het betreft een voormalig huurwoning (het perceel dient nog kadastraal ingemeten te worden, hierna is de oppervlakte exact bekend). De woning is gebouwd in 1967, voorzien van muur- en glasisolatie. Centrale verwarming en warmwatervoorziening door middel van een Vaillant HR-ketel, bouwjaar 2001. In de directe omgeving vindt u weilanden, bossen, zwembad 'de Koekoek', scholen en sportvelden.

## Indeling

### **Begane grond:**

Entree, hal, toilet met fonteintje, meterkast/trapkast, doorzonwoonkamer (ca. 23 m<sup>2</sup>) met zeil, dichte eenvoudige keuken, geen apparatuur aanwezig. Deur naar overkapping/bijkeuken, deur naar stenen schuur en deur naar tuin.

### **1e verdieping:**

Overloop, badkamer met douche, wastafel en wasmachineaansluiting, drie ruime slaapkamers (ca. 7,4 – 9,3 en 11,2 m<sup>2</sup>).

### **2e verdieping:**

Zolder te bereiken via vlizotrap, voorzien van bergruimte en opstelling CV-ketel.

## Bijzonderheden

Huurders van woonstichting Triada hebben voorrang. De niet-zelf-bewoningsclausule zijn van toepassing. Verkoop onder voorbehoud dat koper de woning als volgt gaat gebruiken: eengezinswoning voor eigen gebruik of gebruik door een bloed- of aanverwant in de 1e graad, waarbij het verkochte zal dienen als hoofdverblijf. Akte van levering dient te passeren bij projectnotaris van verkoper, Nysingh. Verkoop na definitieve goedkeuring directie Triada.



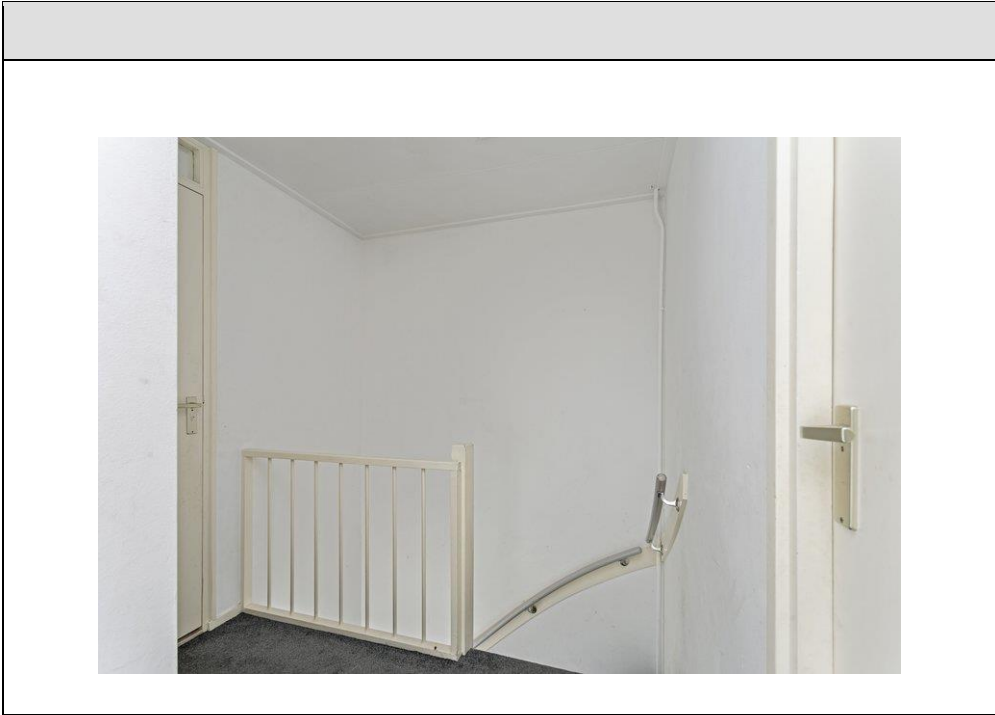
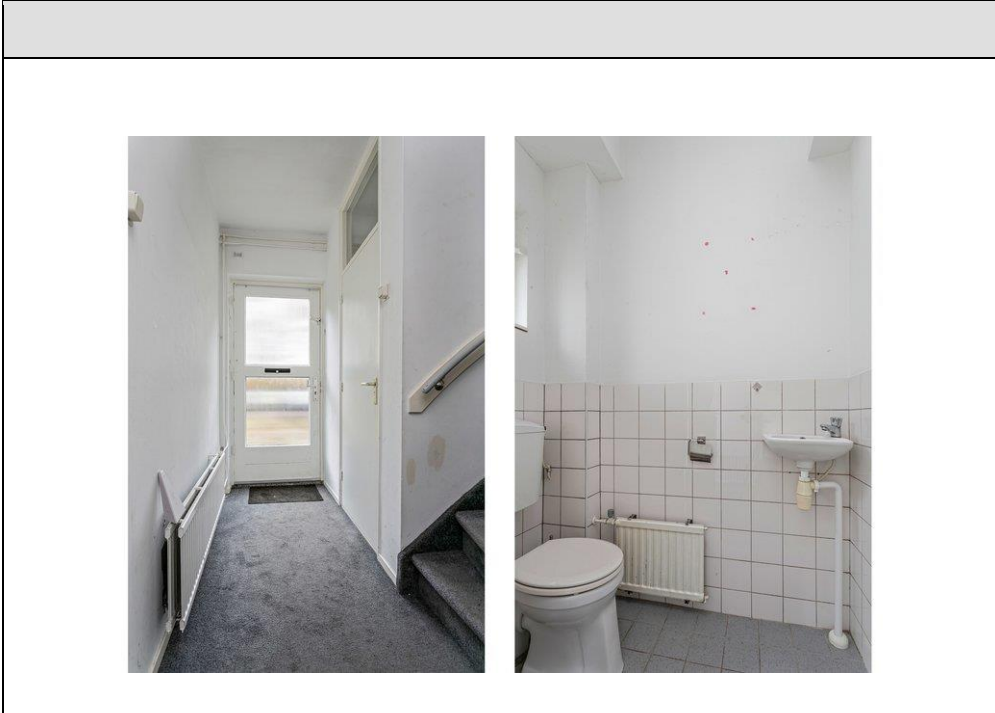
















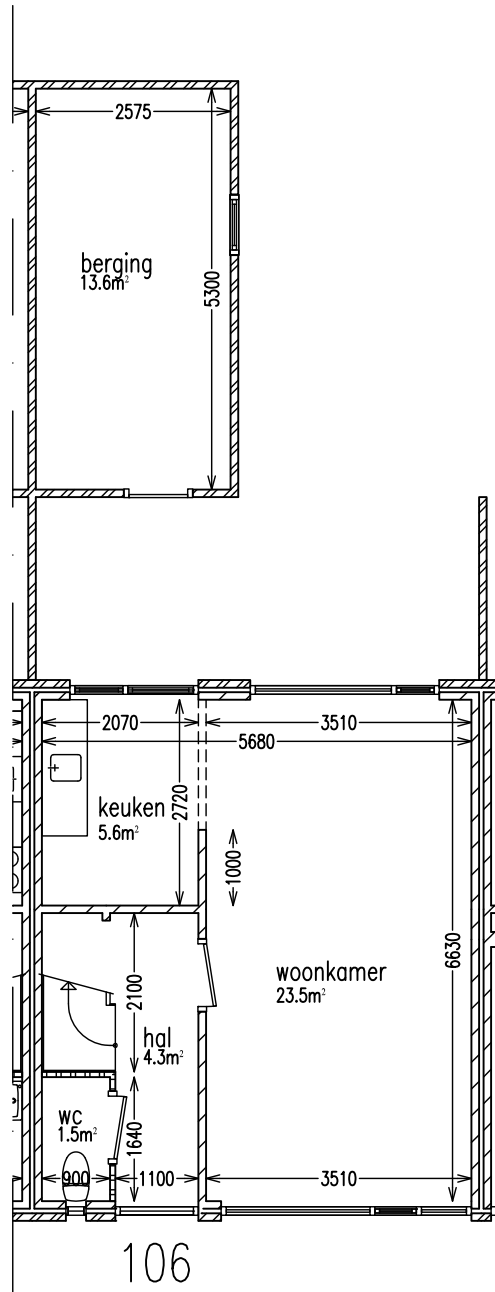










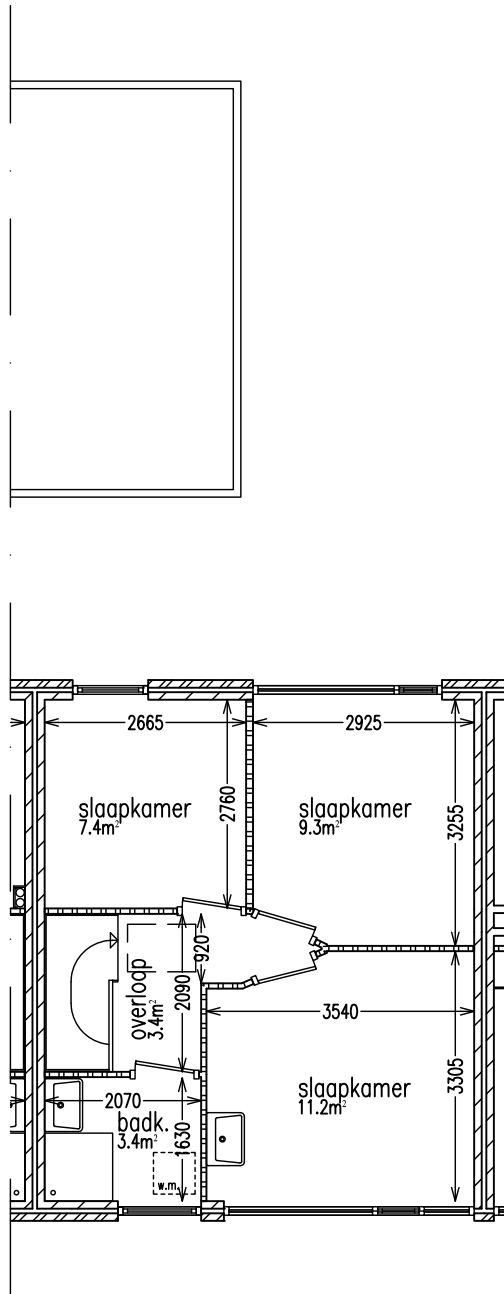


BEGANE GROND

Woestijnweg 106

Vaassen

- MAATVOERING IN MM - schaal 1:100
- AAN DEZE TEKENING KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND



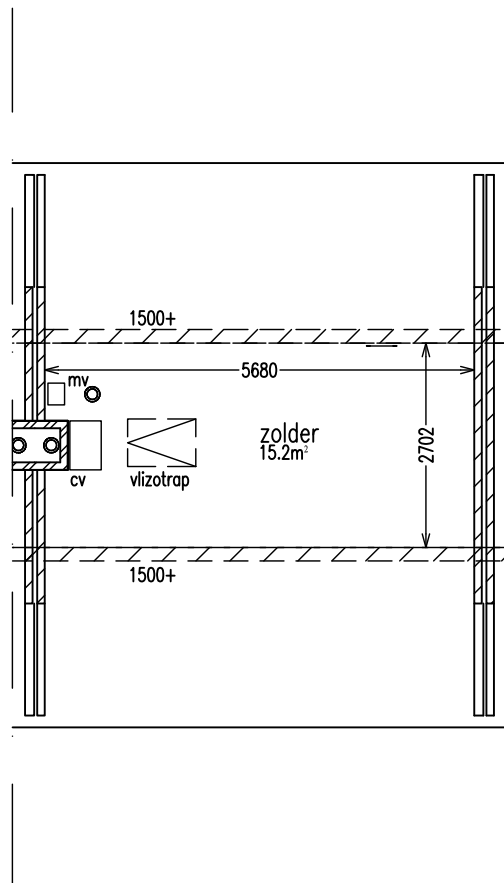
VERDIEPING

Woestijnweg 106

Vaassen

– MAATVOERING IN MM – schaal 1:100

– AAN DEZE TEKENING KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND



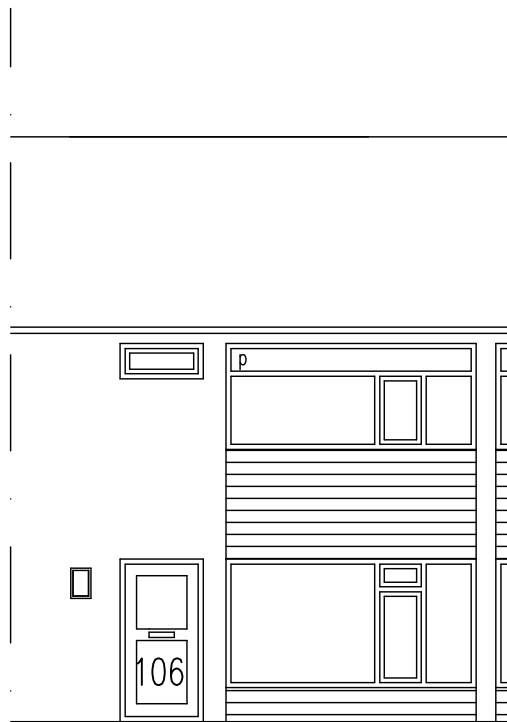
## ZOLDER

Woestijnweg 106

Vaassen

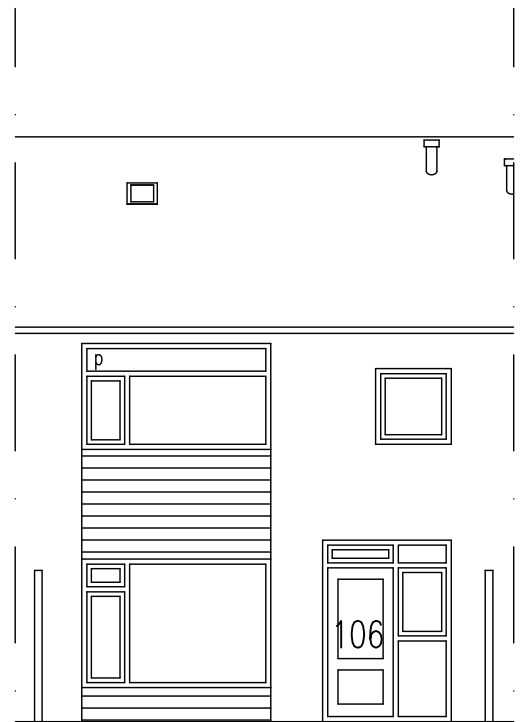
– MAATVOERING IN MM – schaal 1:100

– AAN DEZE TEKENING KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND



p = paneel  
vr = ventilatierooster

VOORGEVEL



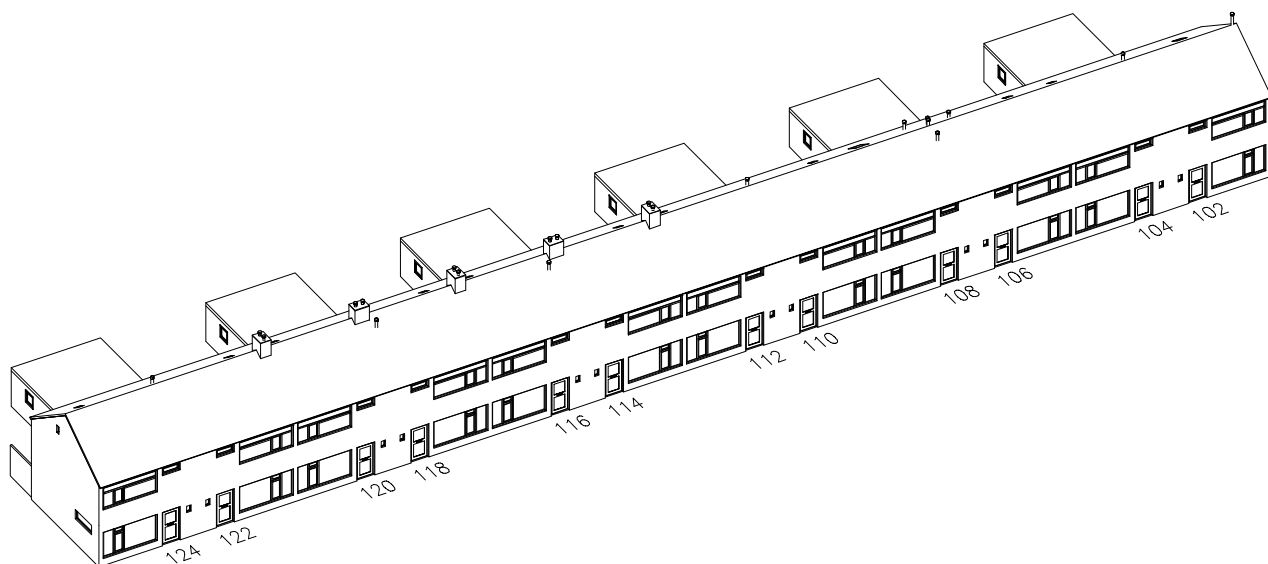
ACHTERGEVEL

Woestijnweg 106

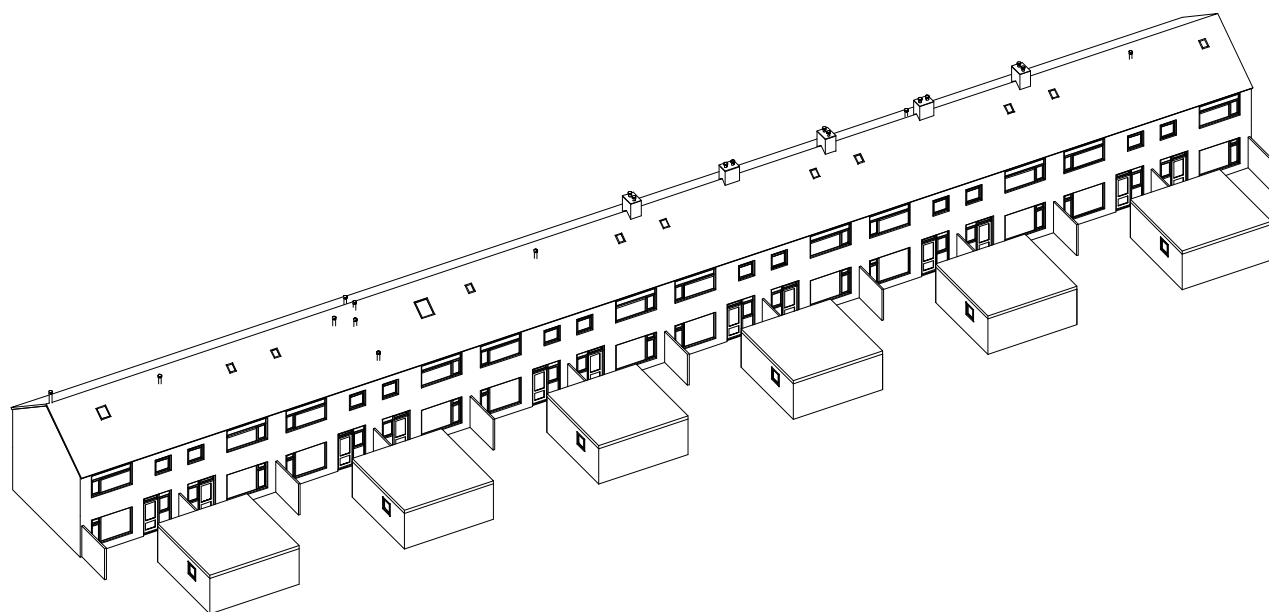
Vaassen

– MAATVOERING IN MM – schaal 1:100

– AAN DEZE TEKENING KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND



Vooraanzicht



Achteraanzicht

Woestijnweg 102 t/m 124

Vaassen

– MAATVOERING IN MM – n.v.t.

– AAN DEZE TEKENING KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

# ASBESTINVENTARISATIERAPPORT

conform SC 540

## TYPE A Bouwwerk



**Woning en berging  
Woestijnweg 106  
8172 CV VAASSEN**



## PROJECTINFORMATIE

Dit inventarisatierapport is geschikt voor de renovatie van het gehele bouwwerk of deel van het bouwwerk.

**Opdrachtgever** : Triada Woondiensten  
Eperweg 61  
8181 EV HEERDE

**Contactpersoon** : De heer W. Huizenga

**Locatie** : Woning en berging  
Woestijnweg 106  
8172 CV VAASSEN

**Projectnummer** : 1312882

**Datum inventarisatie** : 6 januari 2014

**Uitgevoerd door** : G.J. de Pater

**Ascet-code DIA** : 51E-221112-410379

**Autorisatie technisch verantwoordelijke** : G.J. de Pater

**Handtekening:** 

**Datum autorisatie** : 7 januari 2014

**Rapport geldig tot** : 8 januari 2017

Omvang onderzoek	Soort onderzoek
<input checked="" type="checkbox"/> Gehele gebouw of object	<input checked="" type="checkbox"/> Asbestinventarisatie Type-A <input checked="" type="checkbox"/> Volledig
<input type="checkbox"/> Gedeelte van gebouw of object	<input type="checkbox"/> Onvolledig
<input type="checkbox"/> Representatieve steekproef (bv. flatgebouwen, 10% voor vergunning)	<input type="checkbox"/> - Onvolledig (NEN-2991: 2005) ernstig blootstellingsrisico
<input type="checkbox"/> Aanvulling op representatieve steekproef	<input type="checkbox"/> Asbestinventarisatie Type-B
<input type="checkbox"/> Onvoorzien aanwezig asbest	<input type="checkbox"/> Asbestinventarisatie Type-G
Risicobeoordeling	
<input checked="" type="checkbox"/> T.b.v. van sloop en verbouw (SMA-rt)	<input type="checkbox"/> In gebruiksfase (NEN 2991:2005)

**A.L. Asbestinventarisering Lieren**  
Kalverwei 18  
7364 BW LIEREN  
055 – 8433668  
www.asbest-lieren.nl  
KvK: 54401623

**Ascet-code procescertificaat:**  
02-D020038.01



## INHOUDSOPGAVE

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Samenvatting</b> .....	<b>5</b>
2.1	Bemonsterde locaties met asbesthoudende materialen .....	5
2.2	Ontoegankelijke locaties (met redelijk vermoeden op niet direct waarneembare asbest).....	5
<b>3.</b>	<b>Omschrijving van de opdracht</b> .....	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Methoden</b> .....	<b>6</b>
4.1	Opzet van het onderzoek .....	6
4.2	Bemonstering .....	6
4.3	Laboratoriumwerkzaamheden.....	7
4.4	Monster-/materiaalcodering.....	7
<b>5.</b>	<b>Resultaten</b> .....	<b>7</b>
5.1	Vooronderzoek .....	7
5.2	Veldwerkzaamheden .....	7
5.3	Laboratoriumwerkzaamheden.....	7
<b>6.</b>	<b>Informatie met betrekking tot de asbestinventarisatie</b> .....	<b>8</b>
6.1	Indeling in risicoklassen ten behoeve van verwijdering .....	8
6.2	Asbestinventarisatieplicht.....	9
<b>7.</b>	<b>Conclusies en aanbevelingen</b> .....	<b>10</b>
<b>8.</b>	<b>Overzichtstabellen</b> .....	<b>11</b>
8.1	Tabel 1: Overzicht van de bemonsterde locaties .....	11
8.2	Tabel 2: Overzicht aangetroffen identieke verdachte materialen waarvan geen monster is genomen .....	11
8.3	Tabel 3: Overzicht van locaties die ontoegankelijk waren en waarbij een redelijk vermoeden bestaat op aanwezigheid van asbesthoudende materialen .....	11
<b>9.</b>	<b>Bijlagen</b> .....	<b>12</b>
9.1	Foto's.....	13
9.2	Plattegronden / tekeningen .....	16
9.3	Beknopt verslag van deskresearch, inclusief bronvermelding .....	17
9.4	Beknopt verslag van interviews.....	17
9.5	Analysecertificaten .....	18
9.6	SMA-rt risicoklasse beoordeling.....	19
9.7	Evaluatieformulier asbestinventarisatie.....	20
9.8	Verplichtingen van de opdrachtgever.....	21

Alle rechten voorbehouden. Door de opdrachtgever naderhand aangebrachte wijzigingen vallen buiten de verantwoordelijkheid van A.L. Asbestinventarisering Lieren tenzij deze wijzigingen door A.L. Asbestinventarisering Lieren zijn gevalideerd. Niets uit dit rapport, behoudens voor opdrachtgever eigen intern gebruik, mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteur.





## 1. Inleiding

In opdracht van Triada Woondiensten B.V. te Heerde is door A.L. Asbestinventarisering Lieren op 6 januari 2014 een asbestinventarisatie uitgevoerd op de locatie Woestijnweg 106 te Vaassen. De locatie is eigendom van Triada Woondiensten. Het betreft een inventarisatie van de gehele woning en berging. De locatie is weergegeven op het voorblad en de bijlagen (overzichtfoto's).

Het onderzoek is uitgevoerd conform Certificatieschema SC-540 Asbestinventarisatie.

Ruimtes/gebouwen en/of objecten welke, zonder destructief onderzoek, niet toegankelijk/onbereikbaar waren en waarbij sprake is van een "redelijk vermoeden" op aanwezigheid van niet direct waarneembare asbest zijn separaat vermeld in dit rapport. Voor deze gevallen is een aanvullende inventarisatie (Type B) noodzakelijk alvorens aan de asbestverwijderings- en/of sloopwerkzaamheden kan worden begonnen.

De inventarisatie van asbesthoudende materialen wordt uitgevoerd door een Deskundig Inventariseerder Asbest (DIA) aan de hand van visuele waarnemingen van verdachte materialen.

Ondanks alle kwaliteitszorg en voorzorgmaatregelen is het in de praktijk mogelijk dat om uiteenlopende redenen asbestverdachte materialen niet worden waargenomen. Tijdens de renovatie/verbouwing dient men dan ook alert te blijven op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen.

A.L. Asbestinventarisering Lieren aanvaardt dan ook geen aansprakelijkheid voor enige schade voor opdrachtgever of derden door niet waargenomen asbestverdachte materialen, tenzij er sprake is van grove schuld, bijvoorbeeld door opzet, een en ander vermeld in de leveringsvoorwaarden van A.L. Asbestinventarisering Lieren.

### Opmerkingen

- Bij aanpassingen aan het/de onderzocht(e) object(en) en/of gebouw(en) binnen de geldigheidsduur van deze rapportage dient het asbestinventarisatierapport te worden geactualiseerd.
- Wij verzoeken u kennis te nemen van bijlage 9.8: Verplichtingen van de opdrachtgever overeenkomstig wet- en regelgeving.
- **Noot voor het asbestverwijderingsbedrijf:** bij het aantreffen van onvoorzien asbest verzoeken wij u bijgevoegd evaluatieformulier ingevuld aan ons te retourneren.



## 2. Samenvatting

### 2.1 Bemonsterde locaties met asbesthoudende materialen

In deze asbestinventarisatie zijn geen monsters genomen van asbestverdachte materialen op de onderzochte locaties. De monsters zouden onderzocht zijn door Sanitas Inspecties & Analyses B.V. (Sterlab, accreditatienummer: L- 423) te Barendrecht op aanwezigheid van asbest. Het betreft een volledig Type-A onderzoek.

#### Uitsluitingen

Bouwdeel/ruimte	Reden
Niet van toepassing	

In onderstaande tabel zijn de resultaten van de asbesthoudende materialen vermeld, waarvan een monster is genomen. Een totaal overzicht van asbesthoudende toepassingen worden samengevat in hoofdstuk 8: Tabel 8.1, 8.2 en 8.3. De aangegeven hoeveelheden zijn bij benadering vastgesteld. Exacte hoeveelheden kunnen afwijken van deze benadering.

Locatie	Toepassing	Bevestiging	Hoeveelheid	Monstercode	Soort en % asbest	Risicoklasse	Broninfo
Niet van toepassing							

### 2.2 Ontoegankelijke locaties (met redelijk vermoeden op niet direct waarneembare asbest)

In onderstaande tabel zijn de locaties aangegeven die ontoegankelijk/onbereikbaar waren (zonder vergaand destructief onderzoek) en waar een redelijk vermoeden bestaat op aanwezigheid van asbest. De locaties dienen alsnog voorafgaand aan de asbestverwijderings- en/of sloopwerkzaamheden geïnventariseerd te worden. Het resultaat leidt tot een asbestinventarisatierapport Type B als aanvulling op het asbestinventarisatierapport Type A of een Type A-aanvullend rapport.

Locatie	Verborgen in constructie en/of niet toegankelijk/bereikbaar
Niet van toepassing	



### 3. Omschrijving van de opdracht

<b>Oprichtingsomschrijving</b>	Asbestinventarisatie van Woestijnweg 106 te Vaassen	
<b>Onderzochte bouwdelen/ objecten</b>	Identificatie: Gehele woning en berging	
	Adres: Woestijnweg 106 te Vaassen	Datum: 6 januari 2014
<b>Door opdrachtgever ter beschikking gestelde documenten</b>	Plattegrond en historische informatie	
<b>Voorgaande inventarisatierapporten</b>	Geen	
<b>Deskundig Inventariseerder Asbest (DIA)</b>	G.J. de Pater	Ascet-code: 51E-221112-410379
<b>Medewerker(s)</b>	Geen	
<b>Type inventarisatie</b>	• A Bouwwerk	
<b>Datum interne autorisatie</b>	7 januari 2014	

### 4. Methodes

#### 4.1 Opzet van het onderzoek

De locatiekeuze van de monsters is gebaseerd op de gegevens met betrekking tot de ter beschikking gestelde informatie (vooronderzoek) en de visuele inspectie van plaatsen waar mogelijk asbest aanwezig zou kunnen zijn. Voorafgaand aan de inventarisatie vindt een vooronderzoek plaats op basis van de ter beschikking gestelde informatie als tekeningen, plattegronden, bestekken, beschrijvingen, interviews met (vroegere betrokkenen) in relatie tot het bouwwerk/object.

Ten behoeve van de inventarisatie worden:

- bestaande documenten bestudeerd;
- registraties gemaakt van interviews;
- verdachte materialen visueel geïnspecteerd;
- monsters genomen van verdachte materialen en dubbel verpakt;
- monsters geanalyseerd ter vaststelling of deze al dan niet asbesthoudend zijn;
- locaties geregistreerd waar asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
- asbesthoudende materialen ingedeeld in een risicoklasse.

Alle verdachte materialen worden bemonsterd.

#### 4.2 Bemonstering

De methode van bemonstering is afhankelijk van het te bemonsteren materiaal. Na de bemonstering wordt het breuk-/snijvlak ingekapseld ter voorkoming van emissie van asbestvezels. Tijdens de bemonstering worden veiligheidsmaatregelen getroffen ter bescherming van mens en omgeving. De bemonstering kan geschieden met behulp van:

- pincet
- schaar
- punttang
- mes
- combinatietang
- spatel
- kurkboor
- kwast
- kniptang
- tape

De keuze van het gereedschap is afhankelijk van het soort materiaal, de bereikbaarheid en de staat van het materiaal.



De keuze van de toegepaste persoonlijke beschermingsmiddelen is afhankelijk van de hechtgebondenheid van de te bemonsteren materialen. De indeling is als volgt:

- PBM: persoonlijke beschermingsmiddelen (1/2 gelaatsmasker, weggooi-overall, handschoenen) en geen onbevoegden in de bemonsteringsruimte.
- PBM+: persoonlijke beschermingsmiddelen (volgelaatsmasker met interne aandrijving, weggooi-overall, handschoenen) en geen onbevoegden in de bemonsteringsruimte.

#### 4.3 Laboratoriumwerkzaamheden

De geselecteerde monsters worden op de volgende asbestmineralen onderzocht:

- Chrysotiel (wit asbest, serpentijn)
- Actinoliet (amfibool)
- Amosiet (bruin asbest, amfibool)
- Anthofylit (amfibool)
- Crocidoliet (blauw asbest, amfibool)
- Tremoliet (amfibool)

#### 4.4 Monster-/materiaalcodering

Ten tijde van de bemonstering krijgen alle monsters de codering Mx, KLx en/of LMx, waarbij x het volgnummer is.

Na analyse wordt de codering aangevuld met een volletter:

- AA (asbest) : genomen monster met asbest aangetoond door analyse;
- V (vrij van asbest) : genomen monster vrij van asbest aangetoond door analyse;
- AZ (asbest) : identiek materiaal als AA, echter zonder monsteranalyse.
- O (onbekend) : materialen/locaties die een redelijk vermoeden hebben op aanwezigheid van asbest

## 5. Resultaten

### 5.1 Vooronderzoek

Door de opdrachtgever zijn de volgende documenten ter beschikking gesteld:

- O tekeningen      • plattegronden      O bestek      • beschrijving/informatie

Een interview is gehouden met de (vroegere) betrokkenen in relatie tot het bouwwerk (zie bijlage 9.4): de heer W. Huizenga van Triada en de huidige bewoner.

Op basis van de beschikbare documenten en ontvangen informatie zijn er geen asbestverdachte materialen aanwezig.

### 5.2 Veldwerkzaamheden

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 6 januari 2014 vanaf 13.30 uur.

Er zijn geen verdachte monsters genomen en geanalyseerd. De volgende indeling is gemaakt:

- Tabel 1: in deze tabel is een overzicht vermeld van alle genomen monsters, inclusief de locaties waar ze gevonden zijn.
- Tabel 2: in deze tabel is een overzicht opgenomen van aangetroffen alle identieke asbestverdachte materialen waarvan geen monster van genomen is, inclusief de locaties waar ze gevonden zijn.
- Tabel 3: in deze tabel is een overzicht opgenomen van ontoegankelijke/onbereikbare bouwdelen/locaties en waarbij een redelijk vermoeden bestaat op aanwezigheid van asbesthoudende materialen.

### 5.3 Laboratoriumwerkzaamheden

De materiaalmonsters zijn voor analyse aangeboden aan Sanitas Inspecties & Analyses B.V. (Sterlab, accreditatienummer: L- 423) te Barendrecht. De samenstelling van de materiaalmonsters zijn samengevat in tabel 1.



## 6. Informatie met betrekking tot de asbestinventarisatie

### 6.1 Indeling in risicoklassen ten behoeve van verwijdering

Ten behoeve van de toekomstige verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen deze door het gecertificeerde asbestinventarisatiebureau ingedeeld te worden in een risicoklasse. Deze indeling is gebaseerd op het Besluit van 7 juli 2006 tot wijziging van het Arbo-besluit (implementatie van wijzigingsrichtlijn nr. 2003/18/EG) Staatsblad nr. 348, juli 2006. Op basis van dit besluit heeft het ministerie van SZW beleidsrichtlijnen opgesteld en is het instrument SMA-rt in gebruik genomen. De indeling bestaat uit 3 klassen, te weten:

#### Klasse 1

Van toepassing als bij verwijdering de grenswaarde van 0,01 vezels/ml lucht niet wordt overschreden. Op grond van het TNO-rapport geldt dit bij intact, hechtgebonden materialen, die zonder verspanende en zonder breuk te verwijderen zijn. Het verwijderingsbedrijf hoeft voor deze verwijderingswerkzaamheden niet (meer) gecertificeerd te zijn. Het saneringsregime is als volgt:

- persoonlijke beschermingsmiddelen behoeven beperkt te worden getroffen tenzij de asbestconcentratie de grenswaarde overstijgt;
- een medische dossier van de betrokken werknemers hoeft niet te worden aangelegd;
- tijdens de werkzaamheden moet toezicht gehouden worden op het asbestgehalte in de lucht (er dient dus op gezette tijden gemeten te worden, afhankelijk van de eerste risicobeoordeling); De metingen worden uitgevoerd overeenkomstig een bij ministeriele regeling vast te stellen methode of een andere methode, indien deze gelijkwaardige resultaten oplevert (deze regeling is nog niet voorhanden). De metingen moeten worden uitgevoerd door een persoon die de vereiste deskundigheid bezit. De analyses moeten door een laboratorium worden uitgevoerd, dat voldoende is toegerust en ervaring heeft met de vereiste identificatietechnieken. De resultaten worden getoetst aan de grenswaarde.
- bij overschrijding van de grenswaarde dienen doeltreffende maatregelen te worden genomen om de concentratie terug te brengen tot onder de grenswaarde; In dat geval dienen de betrokken werknemers doeltreffend te worden beschermd tegen blootstelling aan asbeststof (gebruik van persoonlijke beschermingsmiddelen, zoals een volgelaatsmasker met een P3-filter.
- werknemers moeten correct zijn voorgelicht; Nieuw element is dat hierbij aandacht moet worden besteed aan het synergetisch effect van roken op de gezondheid.
- de concentratie asbeststof moet zo laag mogelijk worden gehouden;
- na voltooiing van de werkzaamheden dient bij voorkeur een visuele eindinspectie door een NEN-EN-ISO/IEC 17020: 2004 geaccrediteerde eindbeoordelingsinstelling te worden uitgevoerd.

#### Klasse 2

Van toepassing als bij verwijdering de grenswaarde van 0,01 vezels/ml lucht wordt overschreden maar minder bedraagt dan 1 vezel/ml lucht. De preventieve maatregelen komen overeen met het bestaande regime. Afhankelijk van de situatie kunnen de asbesthoudende materialen in containment met onderdruk, couveusezak en/om met bronmaatregelen verwijderd worden conform de eisen in het Ascertain certificatieschema SC-530. De adembescherming bestaat hierbij uit een volgelaatsmasker met afhankelijke lucht aandrijving.

#### Klasse 3

Van toepassing als bij verwijdering de vezelconcentratie meer bedraagt dan 1 vezel/ml lucht. Voor deze klasse geldt een verzwakt regime. Het betreft met name niet hechtgebonden asbest zoals, spuitasbest, isolatie en zachtboard. Ook de eindbeoordeling is verzwakt. Bijvoorbeeld dienen ook in aangrenzende ruimten metingen verricht te worden (programma hiervan is nog niet vastgesteld).

De asbesthoudende materialen dienen in containment met onderdruk verwijderd worden conform de eisen in het Ascertain certificatieschema SC-530. De adembescherming bestaat hierbij uit een volgelaatsmasker met onafhankelijke lucht aandrijving.



## 6.2 Asbestinventarisatieplicht

De asbestinventarisatieplicht blijft gehandhaafd en moet worden uitgevoerd voorafgaande aan:

- het geheel of gedeeltelijk afbreken of uit elkaar nemen van bouwwerken, met uitzondering van grondwerken, of objecten waarin asbesthoudende materialen zijn verwerkt;
- het verwijderen van asbesthoudende materialen uit bouwwerken of objecten;
- het opruimen van asbest of asbesthoudende materialen die ten gevolge van een incident zijn vrijgekomen.

Door het gecertificeerde asbestinventarisatiebedrijf wordt een risicobeoordeling gemaakt (asbestbronnen worden ingedeeld in risicoklasse 1, 2 of 3. De resultaten worden opgenomen in het inventarisatierapport. De uitzonderingen op de inventarisatieplicht en daarmee ook buiten het beschreven verwijderingsregime, zijn niet gewijzigd. De volgende uitzonderingen gelden:

- bouwwerken of objecten die op of na 1 januari 1994 zijn vervaardigd;
- asbestcement waterleidingbuizen, gasleidingbuizen, rioolbuizen en mantelbuizen of delen daarvan, voor zover zij deel uitmaken van het ondergrondse openbare gas-, water- en rioolleidingnet.
- asbesthoudende rem- en frictiematerialen;
- asbesthoudende geklemde vloerplaten onder verwarmingstoestellen;
- het als geheel verwijderen van asbesthoudende verwarmingstoestellen;
- asbesthoudende beglazingskit dat is verwerkt in de constructie van kassen;
- asbesthoudende pakkingen uit verbrandingsmotoren;
- asbesthoudende pakking uit procesinstallaties dan wel verwarmingstoestellen met een nominaal vermogen van minder dan 2250 KW;
- wegen als bedoeld in het Besluit asbestwegen Wms.

Bij het uitvoeren van werkzaamheden met asbesthoudende grond (Productenbesluit asbest) dienen deze te worden begeleid door een persoon die in het bezit is van een certificaat vakbekwaamheid arbeidshygiëne of veiligheidskunde. De eisen met betrekking tot de deskundigheid bij het werken met asbest zijn verder niet gewijzigd.

Voor de risicobeoordeling wordt gebruik gemaakt van SMA-rt.



## 7. Conclusies en aanbevelingen

In tabel 1 en 2 is een volledige opsomming vermeld van alle geïnventariseerde asbesthoudende materialen, inclusief gegevens, foto's, risicoklasse en saneringsadviezen.

Uit de resultaten blijkt dat er geen asbestsanering noodzakelijk is.

**Uit het onderzoek is gebleken dat er geen asbesthoudende materialen zijn aangetroffen in de woning en berging aan de Woestijnweg 106 te Vaassen.**

Deze rapportage is geschikt voor het doen van een sloopmelding.

### Opmerkingen:

- er is licht destructief onderzoek uitgevoerd;
- het onderzochte pand was tijdens het onderzoek niet in gebruik.



## 8. Overzichtstabellen

### 8.1 Tabel 1: Overzicht van de bemonsterde locaties

Volg-nummer	Locatie	Toepassing	Bevestiging	Hoeveelheid (ca.)	Monster-code	Foto nummer	Soort en % asbest	Risicoklasse	Saneringsadvies en bron-info
	Bereikbaarheid								
1	Niet van toepassing								

### 8.2 Tabel 2: Overzicht aangetroffen identieke verdachte materialen waarvan geen monster is genomen

Volg-nummer	Locatie	Toepassing	Bevestiging	Hoeveelheid (ca.)	Monster-code	Foto nummer	Soort en % asbest	Risicoklasse	Saneringsadvies en bron-info
	Bereikbaarheid								
1	Niet van toepassing								

### 8.3 Tabel 3: Overzicht van locaties die ontoegankelijk waren en waarbij een redelijk vermoeden bestaat op aanwezigheid van asbesthoudende materialen

Volg-nummer	Locatie	Toepassing	Bereikbaarheid/ destructief onderzoek
1	Niet van toepassing		



## 9. Bijlagen



## 9.1 Foto's



Foto 1: Woning en berging: Woestijnweg 106 te Vaassen

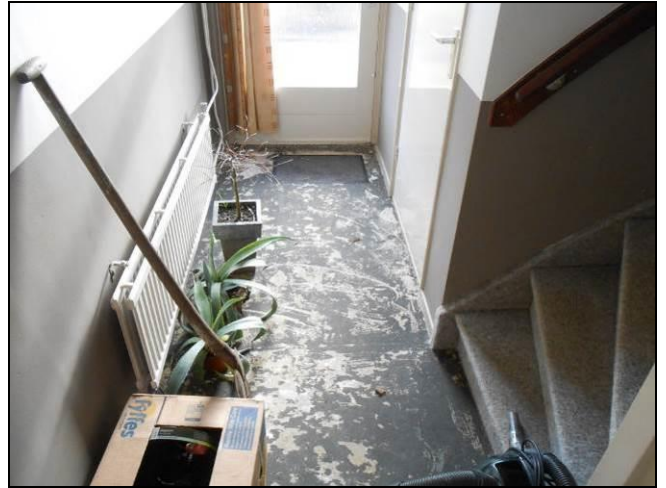


Foto 2: Woning: Hal



Foto 3: Woning: Trapkast



Foto 4: Woning: Kelder

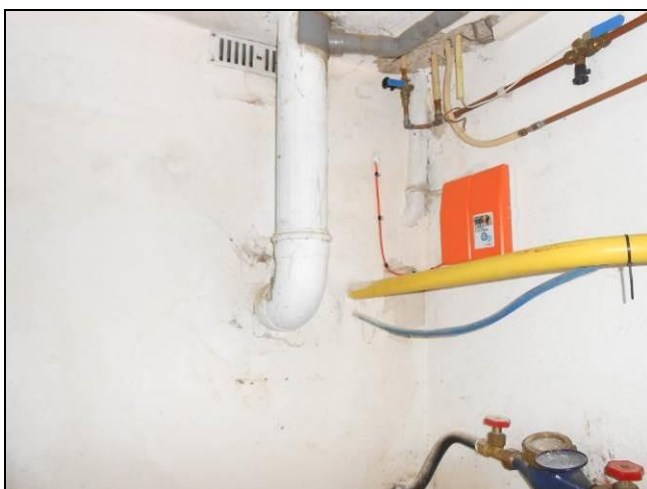


Foto 5: Woning: Kelder



Foto 6: Toilet





Foto 7: Woonkamer



Foto 8: Douche



Foto 9: Woning: Onder vaste vloerafwerking



Foto 10: Woning: Overloop



Foto 11: Overkapping



Foto 12: Berging: Binnenzijde





Foto 13: Woning: Slaapkamer



Foto 14: Woning: Slaapkamer



Foto 15: Achterzijde vanuit verdieping



Foto 16: Zolder: CV-ketel (asbestvrij)



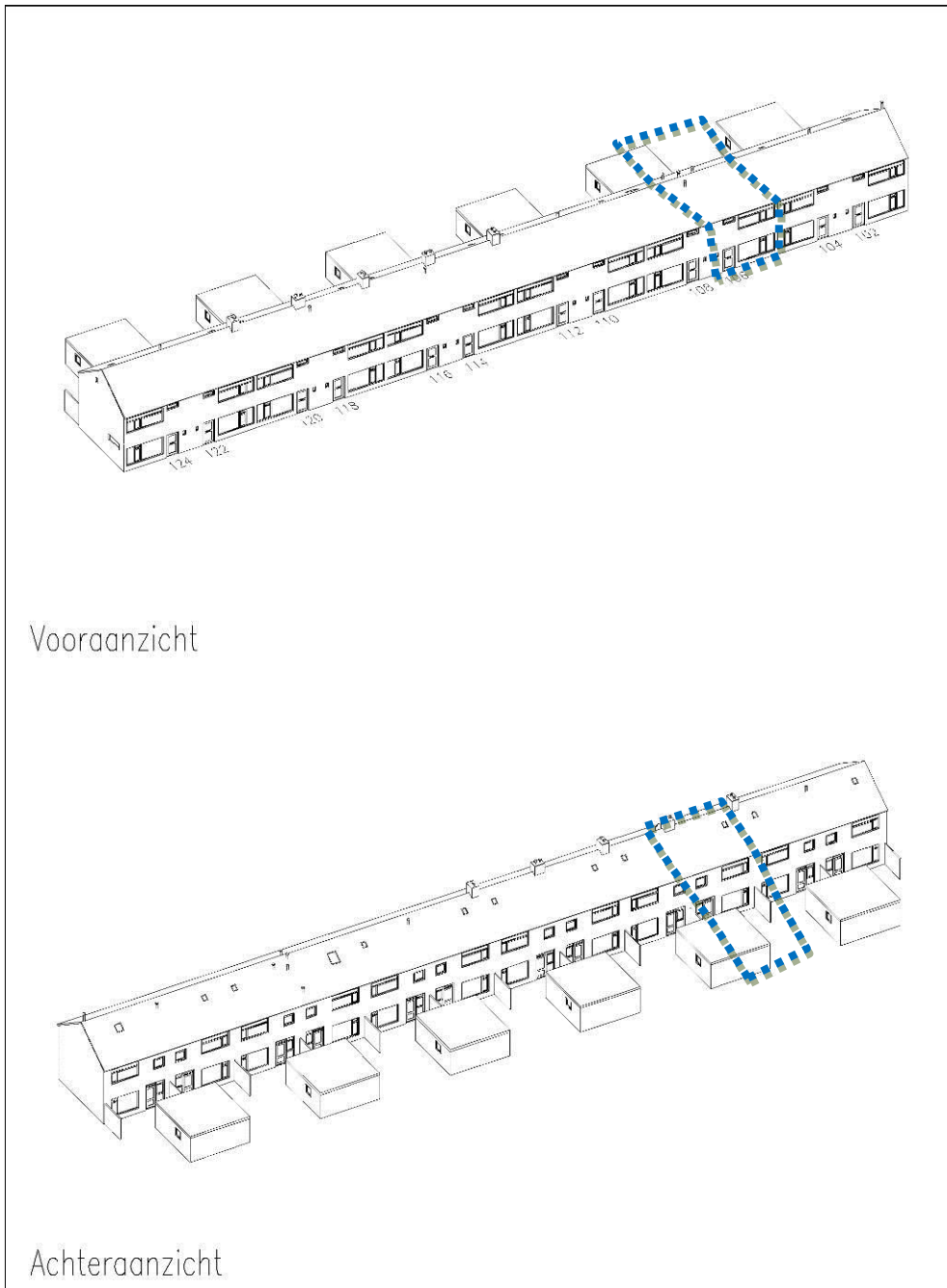
Foto 17: Woning: Zolder



Foto 18: Woning: Zolder



## 9.2 Plattegronden / tekeningen



**GEÏNVENTARISEERD GEBIED**



### 9.3 Beknopt verslag van deskresearch, inclusief bronvermelding

#### **BEVINDINGEN EN BRONVERMELDING:**

- Informatie en tekeningen telefonisch en per e-mail opgevraagd bij opdrachtgever Triada Woondiensten.
- Stuur per e-mail d.d. 18 december 2013: 18.14 uur de tekeningen en de benodigde informatie door.
- Tijdens het veldwerk is duidelijk te constateren waar eventuele asbesthoudende toepassingen aanwezig zijn.
- De woning en berging zijn niet in gebruik.

#### **CONCLUSIES:**

- Voldoende informatie aanwezig om inventarisatie uit te kunnen voeren.

### 9.4 Beknopt verslag van interviews

- Ter plaatse op 6 januari 2014 was de huidige bewoner aanwezig, welke toegang heeft verschaft.
- De asbestinventarisatie ter plaatse was volledig duidelijk zonder enige uitsluitingen.
- De situatie is opgenomen en vastgelegd in de rapportage.



## 9.5 Analysecertificaten

**Niet van toepassing.**



## 9.6 SMA-rt risicoklasse beoordeling

**Niet van toepassing.**





## 9.7 Evaluatieformulier asbestinventarisatie

1. Asbestinventarisatie Type A	
Naam asbestinventarisatiebedrijf	A.L. Asbestinventarisering Lieren
Ascert-code	02-D020038.1
Rapport nummer	1312882
Vrijgave datum	7 januari 2014

2. Asbestinventarisatie Type B	
Naam asbestinventarisatiebedrijf	
Ascert-code	
Rapport nummer	
Vrijgave datum	

3. Asbestinventarisatie van onvoorzien asbest	
Naam asbestinventarisatiebedrijf	
Ascert-code	
Rapport nummer	
Vrijgave datum	

Omschrijving onvoorzien asbest			
Omschrijving	Plaats	Hoeveelheid	

Asbestverwijderingsbedrijf			
Naam			
Ascert-code			
Naam	Handtekening		
Verzonden naar			
Door (naam)			
Datum			
Paraaf			



## 9.8 Verplichtingen van de opdrachtgever

### APPENDIX A VERPLICHTINGEN VAN DE OPDRACHTGEVER OVEREENKOMSTIG WET- EN REGELGEVING

#### 1. Algemeen

Asbestverwijdering is onderhevig aan een gemeentelijke vergunning. Aan de vergunning ligt een asbestinventarisatierapport ten grondslag.

Wie kan een vergunning aanvragen en wordt daarmee de houder van de vergunning?

1. De eigenaar van een bouwwerk;
2. Namens de eigenaar van het bouwwerk: adviesbureau;
3. Gebruiker van een bouwwerk.

Toelichting:

1. De houder van de vergunning blijft voor de gemeente verantwoordelijk en aanspreekpunt voor de rapportage als sanering. Is het niet volledig en dus niet geschikt voor afgifte omgevingsvergunning, dan spreekt de gemeente de aanvrager van de vergunning aan. Deze spreekt vervolgens het onderzoeksbureau aan. Dit geldt eveneens voor de asbestverwijdering.
2. Als gewerkt wordt in strijd met de voorschriften, spreekt de gemeente de houder van de vergunning in eerste instantie aan, in tweede instantie de asbestverwijderaar.

De onder de punten 1 t/m 3 genoemde personen kunnen opdrachtgever zijn voor zowel de asbestinventarisatie, de asbestverwijdering, als de eindbeoordeling. Hij hoeft niet perse opdrachtgever te zijn voor de eindbeoordeling. Dit kan hij overlaten aan het verwijderingsbedrijf, hetgeen ook logisch is.

De opdrachtgever is degene die:

1. De opdracht tot inventarisatie verleent aan een bedrijf dat in het bezit is van een geldig certificaat voor asbestinventarisatie;
2. De omgevingsvergunning bij de Gemeente aanvraagt, implicerende de melding voor het voornemen tot slopen/ verwijderen;
3. De opdracht tot de eindbeoordeling van de uitgevoerde asbestverwijdering verleent aan een laboratorium c.q. inspectie-instelling dat/die daarvoor is geaccrediteerd;
4. De opdracht tot de asbestverwijdering verleent aan een asbestverwijderingsbedrijf dat in het bezit is van een geldig certificaat voor asbest verwijderen;
5. De Gemeente minimaal één week vóór uitvoering op de hoogte stelt van de juiste uitvoeringsdata en -tijdstippen;
6. De stortbon en het vrijgavebewijs van het asbestverwijderingsbedrijf ontvangt;
7. De Gemeente uiterlijk binnen twee weken na uitvoering een afschrift stuurt van de resultaten van de eindbeoordeling;
8. De facturen voor de verleende diensten (1 t/m 4) ontvangt en betaalt.

De opdrachtgever kan de zaken genoemd onder 1, 2, 3, 5 en 7 delegeren aan bijvoorbeeld het asbestverwijderingsbedrijf, doch blijft verantwoordelijk voor de aanwezigheid van de juiste papieren (inventarisatierapport en omgevingsvergunning) op het werk.

#### 2. Asbestverwijderingsbesluit 2005

De verantwoordelijkheid van de opdrachtgever voor de juiste papieren (inventarisatierapport en omgevingsvergunning) op het werk vindt zijn wettelijke basis in Par. 2, Artikel 3 en 5 en Par. 4, Artikel 10 van het Asbestverwijderingsbesluit 2005.

De door de opdrachtgever in te schakelen bedrijven voor asbestinventarisatie, asbestverwijdering en eindbeoordeling kunnen het werk alleen verrichten, wanneer zij in het bezit zijn van de wettelijk verplichte certificatie, respectievelijk accreditatie, vermeld in art. 4.54a, 4.54d en 4.55a van het Arbobesluit / Asbestverwijderingsbesluit 2005.



### 3. Asbestinventarisatierapport

Ontleend aan Asbestverwijderingsbesluit 2005 , Stb 704 d.d. 16-12-2005 en Stb 87 d.d. 20-02-2006

#### Paragraaf 2 - Asbestinventarisatie

Art. 3-1-b:

lid b: degene die geheel of gedeeltelijk doet (laat) afbreken of uit elkaar nemen (= dus de opdrachtgever)  
.... **beschikt over een asbestinventarisatierapport.**

Art. 3-2-b:

ook hier wordt weer gesproken over degene die asbest doet (laat) verwijderen (= dus de opdrachtgever)

.... **beschikt over een asbestinventarisatierapport.**

Art. 5

Degene die de handelingen van par. 3 doet / laat verrichten (= dus de opdrachtgever), verstrekt vóórdat de handeling wordt verricht, een afschrift van het inventarisatierapport aan degene die de handeling verricht (= dus het asbestverwijderingsbedrijf).

#### **Conclusie:**

Art. 3 en 5 zijn heel duidelijk:

De opdrachtgever beschikt over een inventarisatierapport en geeft een afschrift van dat rapport aan degene die het asbest verwijdert.

Hoe de opdrachtgever aan dat rapport komt, staat niet vermeld. Hij moet er gewoon over beschikken, dus het zelf regelen.

Zie ook art. 4.54a-1 t/m 5 en 4.54d-5 (toevoeging aan Arbo-besluit).

#### **Aanvulling Arbeidsomstandighedenbesluit**

##### Artikel 4.54a. Asbestinventarisatie

1. Voordat een handeling als bedoeld in artikel 4.54, eerste lid, onderdeel a, b of d, wordt aangevangen, wordt de aanwezigheid van asbest of asbesthoudende producten dan wel crocidoliet of crocidoliethoudende producten volledig geïnventariseerd en worden de resultaten hiervan opgenomen in een inventarisatierapport.
2. Het eerste lid is van toepassing indien werknemers worden of kunnen worden blootgesteld aan asbest of asbesthoudende producten dan wel crocidoliet of crocidoliethoudende producten.
3. De inventarisatie en het inventarisatierapport, bedoeld in het eerste lid, worden uitgevoerd, onderscheidenlijk opgesteld, door een bedrijf dat in het bezit is van een certificaat voor asbestinventarisatie dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling.
4. Een afschrift van het inventarisatierapport wordt verstrekt aan het bedrijf, bedoeld in artikel 4.54d, eerste lid, die de handeling, bedoeld in artikel 4.54, eerste lid, onderdeel a, b, of d, verricht.
5. Het certificaat of een afschrift daarvan is op de arbeidsplaats aanwezig en wordt desgevraagd getoond aan een ambtenaar als bedoeld in artikel 24 van de wet.

##### Artikel 4.54d. Asbestverwijdering

1. De handelingen, bedoeld in artikel 4.54, eerste lid, met uitzondering van de handelingen, bedoeld in artikel 4.54b, onderdeel b tot en met i, worden verricht volgens een vooraf opgesteld werkplan als bedoeld in artikel 4.55 door een bedrijf dat in het bezit is van een certificaat voor asbestverwijdering, dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling.
2. Bij een bedrijf als bedoeld in het eerste lid is in ieder geval een persoon als bedoeld in het derde lid werkzaam.
3. De handelingen, bedoeld in het eerste lid, worden verricht door of onder voortdurend toezicht van een persoon die in het bezit is van een certificaat van vakbekwaamheid voor het toezicht houden op het verwijderen van asbest en crocidoliet, dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling.
4. Voor zover de handelingen, bedoeld in het eerste lid, mede worden verricht door een andere persoon dan de persoon, bedoeld in het derde lid, is deze andere persoon in het bezit van een certificaat van vakbekwaamheid voor het verwijderen van asbest en crocidoliet, dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling.
5. Voordat wordt aangevangen met de handelingen, bedoeld in het eerste lid, is het bedrijf, bedoeld in het eerste lid, in het bezit van een afschrift van een inventarisatierapport als bedoeld in artikel 4.54a, eerste lid.
6. De certificaten, bedoeld in het eerste, derde en vierde lid, of afschriften daarvan en een afschrift van het inventarisatierapport, bedoeld in artikel 4.54a, eerste lid, zijn op de arbeidsplaats aanwezig en worden desgevraagd

#### Par. 4 - Bouwwerken

Art. 10:

Het is verboden om een bouwwerk te slopen zonder of in afwijking van de vergunning van B&W. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moet een inventarisatierapport worden overlegd (art. 10j).

De houder van de omgevingsvergunning moet een afschrift van die vergunning ter hand stellen aan het bedrijf dat de sloop uitvoert.



---

# Welkom bij 'De Haan Makelaars'.

De Haan Makelaars is uw betrouwbare en professionele partner bij de begeleiding en advisering op het gebied van onroerend goed. Wij beschikken over ruime ervaring en een gedegen kennis van de markt en de regio. Onze belangrijkste doelstelling is een zo groot mogelijke klanttevredenheid. Bij de Haan Makelaars bieden wij u graag het totale pakket aan. Naast het verkopen van woningen zijn onze makelaars ook gespecialiseerd in het taxeren en aankopen van woningen. Voor het juiste hypotheekadvies kunnen wij u ook op weg helpen. Lees hieronder meer over onze dienstverlening.

## Verkoop Makelaardij

Het verkopen van uw woning is een grote stap. U heeft hier goed over nagedacht en wil dan ook de beste adviezen bij de verkoop. Onze makelaars begeleiden u graag tijdens het gehele verkooptraject van uw woning. Met ons uitgebreide promotiepakket zetten wij uw woning uitgebreid in de schijnwerpers.

Een goede verkoop begint met een goed advies. Wij komen graag bij u langs om de waarde te bepalen van uw woning en uitleg te geven over onze werkwijze. Een goede, open en duidelijke communicatie is van wezenlijk belang voor een goede relatie tussen u en uw makelaar. Wanneer u de verkoop van uw woning aan ons toevertrouwt, houden wij u vanzelfsprekend goed op de hoogte van onze activiteiten en vorderingen.

Om een reële vraagprijs tot stand te brengen en een goed traject voor de verkoop van uw woning uit te zetten is het van belang dat we alle factoren die daar invloed op hebben in kaart brengen. Middels het plan van aanpak maken wij voor u inzichtelijk hoe wij uw woning op de markt willen verkopen. Hierbij maken we een onderverdeling naar onderbouwing van de vraagprijs, een kostenopgave van onze dienstverlening en de promotie voor de verkoop van uw woning. Zodra uw woning bij ons in de verkoop komt, zorgen wij dat een professionele fotograaf bij u langskomt om uw woning zo sfeervol mogelijk vast te leggen. Uw woning wordt geplaatst op diverse websites, sociaal media, in de etalage van ons kantoor, zoekers krijgen bericht en wij plaatsen een te koop bord in uw tuin.

Wilt u een geheel vrijblijvend plan van aanpak van ons ontvangen, bel dan voor een 'gratis waardebepaling'.

## Aankoop Makelaardij

Ook al heeft u de nodige ervaring op de woningmarkt, een aankoop makelaar verdient zich altijd terug. Het internet is de bron om de markt te verkennen en een eerste selectie te maken uit het aanbod, maar wat is de beste volgende stap als u het huis van uw dromen heeft gevonden? De Haan Makelaars begeleidt u bij de aankoop, behoedt u voor misstappen en voert de onderhandeling om tot de beste prijs en voorwaarden te komen. Zo kunnen wij er voor zorgen dat u uw droomhuis voor de beste prijs kunt kopen. Vraag ons vrijblijvend om advies!

## Taxeren

In de meeste gevallen vraagt de aankoop van een huis een nauwkeurig taxatierapport van de woning. De Haan Makelaars heeft gecertificeerde taxateurs in dienst en biedt u een uitgebreid rapport tegen een scherp tarief. Onze werkwijze is er zo op ingericht dat het rapport binnen enkele werkdagen bij u in huis is.

## Hypotheken

Wij geven zelf geen hypotheekadvies, maar door onze samenwerking met diverse adviseurs weten wij waar u het beste advies krijgt. Belt u ons, dan helpen wij u graag voor een vrijblijvend adviesgesprek bij een erkende hypotheekadviseur.



---

## Ons team



**RON DE HAAN**

Register Makelaar Taxateur Wonen



**HELGA DE HAAN**

Assistent-Register Makelaar Taxateur Wonen



**MICHELLE KOETSIER**

Assistent-Register Makelaar Taxateur Wonen



**ANNEMIEK VAN VELDHUIZEN**

Commercieel medewerker



**TOM DE HAAN**

Commercieel medewerker

---

---

## 10 meest gestelde vragen

Op deze pagina's krijgt u antwoord op de Tien meest gestelde vragen die bij het kopen van een woning aan de orde komen. 'Wat is een optie?' en 'Wanneer ben ik in onderhandeling?', zijn vragen waar veel misverstanden over bestaan. Lees de informatie goed door, zo voorkomt u teleurstellingen.

### 1. Is de makelaarscourtage bij 'kosten koper' inbegrepen?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen (aankopend makelaar).

### 2. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod zoals omschreven onder ('Word ik koper als ik de vraagprijs bied?'), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan valt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn weer te verlagen.

### 3. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet op uw bod. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

### 4. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### 5. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast willen weten of er meer gegadigden zijn. De eerst bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellende vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met de eerst geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededeling doen over de hoogte van de bieding. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## **6. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?**

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## **7. Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?**

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Het kan voorkomen dat er meerdere belangstellenden de vraagprijs willen bieden. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met verkoper besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 4 en 10). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

## **8. De makelaar vraagt een “belachelijk” hoge prijs voor een woning. Mag dat?**

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken - roerende zaken bijvoorbeeld - pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

## **9. Wanneer komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het schriftelijk eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen hebben afgesproken. Meestal worden er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen getekend is. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de schriftelijke koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit 'onder voorbehoud financiering' is.

## **10. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, de woning ga bezichtigen, of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen dan eerst met mij in onderhandeling gaan?**

Op deze vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig om de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

---

# Voorwaarden

## Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

## Onderzoeksplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

## Toelichtingsclausule

NEN2580 De gebruiksoppervlakten vermeld onder "kenmerken" in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

## Onderhandelen

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt." Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris.

## Waarborgsom of bankgarantie

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

## Aansprakelijkheid

De Haan Makelaars betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de grootst mogelijke zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet correct is. De Haan Makelaars is niet aansprakelijk voor eventuele schade die zou kunnen ontstaan uit het gebruik van gegevens van de brochure en wijst hierbij alle aansprakelijkheid voor schade ten gevolge van het gebruik van deze gegevens af. Nadere informatie is te verkrijgen via [epe@dh-makelaars.nl](mailto:epe@dh-makelaars.nl).



# DE HAAN

## MAKELAARS

KLANT-  
TEVREDENHEID

9,1 

KIJK OP ONZE SITE VOOR  
ALLE BEOORDELINGEN!

*Alles goed, snel  
en professioneel  
geregeld.*

*Dhr. Sneller*

*Bezichtigingen in  
goed overleg en  
goed bereikbaar.*

*Dhr. van Wageningen*

*We konden  
altijd met vragen  
bij hen terecht.*

*Dhr. Slob*

**WIJ ZIJN OP ZOEK NAAR...  
UW WONING!  
en nog meer tevreden klanten!**

*Actief en betrokken  
bij de verkoop van de  
woning, belang van de  
verkoper staat daarbij  
continue voorop.*

*Dhr. van Assen*

*Het hele team is  
zeer klantvriendelijk.  
Ze hebben kennis van  
zaken en handelen  
ernaar.*

*Mevr. Kwakkel*

*Ron de Haan voelde  
de markt beter aan dan  
een andere geconsul-  
teerde makelaar, heel  
plezierig in de omgang,  
helder en duidelijk.*

*Dhr. Maier*

*Goede service.  
Snelle verkoop.  
Goede tips en  
adviezen.*

*Mevr. Huiskamp*

**BEL ONS VOOR EEN  
GRATIS WAARDEPALING!**

*Goede kennis van  
de huizenmarkt.*

*Dhr. van Essen*

*Een makelaar om  
echt bij iedereen  
aan te raden.*

*Mevr. Schoenman*

# DE HAAN

## MAKELAARS



*Home is ...  
Waar De Haan Makelaars bij betrokken is*

Als woningverkoper of woningkoper wilt u alleen het allerbeste. Dat betekent een makelaarskantoor dat beschikt over vakkennis, voldoende marketingmiddelen, een uitgebreid netwerk, integriteit, ruime ervaring en gedreven en professionele medewerkers. U bent op zoek naar een makelaar van 'De Haan Makelaars': al jarenlang actief en onderscheidend op de Veluwe.

Voor wonen op de Veluwe



[www.dehaan-makelaars.nl](http://www.dehaan-makelaars.nl)

Brinklaan 5 - 8161 CW Epe - Tel. (0578) 61 30 00 - [epe@dh-makelaars.nl](mailto:epe@dh-makelaars.nl)