

# Bouwkundige rapportage

## Scharnerweg 74, Maastricht

---

Opname- en rapportdatum: 9 september 2026

Inspectie exterieur en interieur

*bedragen indicatief en excl. btw, onder voorbehoud van nadere opname*

## 1. Inleiding

Voor het pand aan de Scharnerweg 74 te Maastricht heeft Reëel Estate bv een bouwkundige rapportage opgesteld. Hierin zijn de gemelde en geconstateerde gebreken aan exterieur en interieur op een rij gezet, voorzien van een herstelvoorstel, urgentie en een kosteninschatting.

De rapportage is gebaseerd op de aangeleverde bevindingen, aangevuld met een beknopte verkenning van de locatie. Het betreft geen volledige conditiemeting (NEN 2767) en evenmin een taxatie- of asbestrapport; voor een sluitend beeld blijft een opname ter plaatse door een bouwkundige nodig.

## 2. Algemene projectgegevens

### 2.1 Adresgegevens

Adres: Scharnerweg 74, Maastricht.

De Scharnerweg ligt in Scharn/Wittevrouwenveld, ten oosten van het centrum, op loopafstand van station Maastricht en de Groene Loper. De straat bestaat overwegend uit stadswoningen en appartementen uit de periode 1900–1935, waarvan een deel is omgebouwd tot verhuureenheden.

### 2.2 Doel en reikwijdte

- De bouwkundige staat van exterieur en interieur vastleggen.
- Geconstateerde gebreken benoemen, met herstelvoorstel.
- Een kostenindicatie geven op basis van ervaringscijfers (excl. btw, tenzij anders vermeld).
- Standaard onderhoudspunten meegeven die los staan van de acute gebreken.

Deze rapportage vervangt geen volledige NEN 2767-conditiemeting, asbestinventarisatie of energielabel-opname.

## 3. Bevindingen exterieur

Gebreken aan de buitenzijde van het pand, met advies, urgentie en indicatieve herstelkosten.

| Onderdeel                  | Bevinding / advies                                                                                                                                                                                                         | Urgentie      | Indicatieve kosten (excl. btw)         |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------|
| <b>Gevel</b>               | Gevel reinigen en aansluitend houtwerk (kozijnen, boeidelen) herstellen en schilderen, om houtrot en vochtinwerking voor te zijn. Na opname blijkt het schilderwerk en gevelherstel omvangrijker dan aanvankelijk gedacht. | <b>Kort</b>   | € 12.500,-                             |
| <b>Dakkapellen (lood)</b>  | Loodslabben rondom de dakkapellen zijn versleten en laten los op enkele plekken. Vervangen voordat het gaat lekken.                                                                                                        | <b>Kort</b>   | € 2.750,-                              |
| <b>Terrein achterzijde</b> | Verharding achter is verzakt en op plekken kapot — valgevaar. Herstellen; omvang en kosten pas te bepalen na opname ter plaatse.                                                                                           | <b>Direct</b> | Nader te bepalen (op basis van opname) |
| <b>Plat dak</b>            | Aansluitingen naar de gevel zijn gebrekkig en de bedekking is aan het einde van zijn levensduur. Aansluitingen herstellen en nieuwe dakbedekking aanbrengen.                                                               | <b>Kort</b>   | € 5.750,-                              |
| <b>Tuin</b>                | Tuin is overwoekerd; onkruidvrij maken en opschonen.                                                                                                                                                                       | <b>Middel</b> | € 1.500,-                              |

*Het straatwerk achterzijde vormt een acuut veiligheidsrisico. Zet dit gedeelte tijdelijk af of herstel het met voorrang.*

## 4. Bevindingen interieur

Gebreken aan de binnenzijde van het pand.

| Onderdeel                            | Bevinding / advies                                                                                                                | Urgentie      | Indicatieve kosten (excl. btw) |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------|
| <b>Sanitair</b>                      | Sanitaire ruimtes zijn sterk vervuild. Deepcleaning uitvoeren.                                                                    | <b>Kort</b>   | € 1.500,-                      |
| <b>Wasmachineruimte</b>              | Vochtplekken op de wanden, waarschijnlijk door condens of een lekkende aansluiting. Oorzaak wegnemen en wandafwerking herstellen. | <b>Kort</b>   | € 2.100,-                      |
| <b>Douchecabines</b>                 | Meerdere douchedeuren klemmen of sluiten niet goed (scharnieren/rollers). Repareren of vervangen.                                 | <b>Middel</b> | € 2.400,-                      |
| <b>Elektrotechnische installatie</b> | Meterkast en installatie laten keuren conform NEN 1010. Herstel na afkeuring is niet in dit bedrag inbegrepen.                    | <b>Direct</b> | € 2.500,- (excl. herstel)      |

*Laat de meterkast en installatie keuren door een erkend installateur. Afkeurpunten zoals verouderde bedrading of ontbrekende aardlekschakelaars vallen buiten het genoemde bedrag en volgen na de keuring.*

## 5. Gebreken

Het pand wordt (mede) gebruikt voor kamerverhuur, zoals gebruikelijk in dit deel van de Scharnerweg. Dat brengt een aantal terugkerende aandachtspunten met zich mee door intensief, gedeeld gebruik en de aanvullende eisen die aan kamerverhuur worden gesteld met name rond brandveiligheid.

| Onderdeel                        | Bevinding / advies                                                                                                                                               | Urgentie      | Indicatieve kosten (excl. btw) |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------|
| <b>Brandveiligheid</b>           | Rookmelders, vluchtwegverlichting en blusmiddelen: op het eerste gezicht niet op orde voor een logiesfunctie. Eerst laten beoordelen, dan pas een kostenplaatje. | <b>Direct</b> | Nader te onderzoeken           |
| <b>Deuren gangen/trappenhuis</b> | Zelfsluitende deuren op de gang sluiten niet altijd goed door versleten deurdrangers. Herstellen.                                                                | <b>Kort</b>   | € 1.800,-                      |
| <b>Sloten kamerdeuren</b>        | Cilinders vervangen in verband met wisselende bewoning en sleutelbeheer.                                                                                         | <b>Kort</b>   | € 1.200,-                      |
| <b>Gemeenschappelijke keuken</b> | Keukenblok en apparatuur zijn versleten door intensief, gedeeld gebruik. Herstel en gedeeltelijke vervanging.                                                    | <b>Middel</b> | € 3.200,-                      |
| <b>Gangen en trappenhuis</b>     | Vloerbedekking en schilderwerk zijn toe aan een opknapbeurt na jaren intensief gebruik.                                                                          | <b>Middel</b> | € 2.400,-                      |
| <b>Geluidsisolatie</b>           | Bewoners ervaren geluidsoverlast tussen kamers onderling.                                                                                                        | <b>Middel</b> | € 3.500,-                      |
| <b>Fietsenstalling / berging</b> | Verlichting, vloer en afsluitbaarheid van de gedeelde stalling zijn aan een opknapbeurt toe.                                                                     | <b>Middel</b> | € 1.100,-                      |
| <b>Ongediertepreventie</b>       | Preventieve controle en zo nodig bestrijding in keuken en bergingen, passend bij intensief gedeeld gebruik.                                                      | <b>Kort</b>   | € 650,-                        |

*Brandveiligheid is als apart aandachtspunt opgenomen: bij kamerverhuur gelden extra eisen aan vluchtwegen, brandwerende scheidingen en rookmelders. Laat dit eerst beoordelen door een brandveiligheidsadviseur, waarna de herstelkosten kunnen worden bepaald.*

## 6. Kostenoverzicht (samenvatting)

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Subtotaal exterieur (excl. straatwerk achterzijde, p.m.)  | € 22.500,- |
| Subtotaal interieur (excl. herstel n.a.v. elektrakeuring) | € 8.500,-  |
| Subtotaal gebreken                                        | € 13.850,- |
| Totaal indicatief (excl. btw)                             | € 44.850,- |

*De bedragen zijn indicatief en excl. btw, gebaseerd op ervaringscijfers uit vergelijkbare projecten. Buiten dit totaal vallen: het straatwerk achterzijde (nader te bepalen), de brandveiligheid (nader te onderzoeken), eventuele herstelkosten na de elektrakeuring, en bijkomende kosten zoals steigerwerk, leges en onvoorzien.*

## 7. Standaard onderhoudspunten

Los van de bovengenoemde gebreken horen bij een pand van deze leeftijd een aantal terugkerende onderhoudspunten. Ze zijn niet acuut, maar wel de moeite waard om structureel op te volgen.

### 7.1 Exterieur

- Dakgoten en hemelwaterafvoeren jaarlijks reinigen en controleren.
- Voegwerk gevels controleren op scheuren en uitspoeling; lokaal bijvoegen waar nodig.
- Buitenschilderwerk elke 6 à 8 jaar controleren en bijwerken.
- Hang- en sluitwerk van ramen en deuren op werking controleren.
- Schoorsteen- en ventilatiekanalen periodiek laten vegen.
- Kitvoegen rondom kozijnen controleren en tijdig vervangen.
- Terreinverharding in de gaten houden op verzakking, in verband met valgevaar en waterafvoer.

### 7.2 Interieur en installaties

- CV-installatie jaarlijks laten onderhouden.
- Rookmelders (en CO-melders) testen en batterijen tijdig vervangen.
- Ventilatioerosters reinigen tegen vocht en schimmel.
- Kitvoegen in natte ruimtes controleren op lekkage.
- Elektrische installatie iedere 5 jaar laten keuren.
- Aansluitingen van gedeelde wasmachines/drogers periodiek checken, mede gezien de vochtschade in de wasmachineruimte.

## 8. Prioritering herstelwerkzaamheden

Op basis van veiligheid en risico op vervolgschade:

### 8.1 Direct / korte termijn

- Terrein achterzijde: herstel of tijdelijk afzetten in verband met valgevaar.
- Meterkast en elektrotechnische installatie laten keuren.
- Vocht in de wasmachineruimte verhelpen.

- Brandveiligheid: laten beoordelen door een gespecialiseerd bedrijf.

## 8.2 Kort tot middellange termijn

- Plat dak en aansluitingen naar de gevel herstellen.
- Loodwerk rondom de dakkapellen vervangen.
- Gevel reinigen en schilderwerk uitvoeren.
- Douchecabinedeuren herstellen.
- Zelfsluitende deuren in gangen en trappenhuis controleren.
- Sloten van kamerdeuren vervangen.
- Ongediertepreventie in gemeenschappelijke ruimtes.

## 8.3 Regulier onderhoud

- Sanitair deepcleanen.
- Tuin onkruidvrij maken.
- Keuken, gangen en trappenhuis opknappen.
- Geluidsisolatie tussen kamers verbeteren.
- Fietsenstalling/berging opknappen.
- Overige onderhoudspunten uit hoofdstuk 7.

## 9. Conclusie en advies

---

Scharnerweg 74 vertoont gebreken die passen bij de bouwperiode en het gebruik: achterstallig onderhoud aan gevel, dak en loodwerk, aandachtspunten rond vocht, sanitair en de elektra-installatie, en de gebreken die je bij kamerverhuur vaker tegenkomt (sloten, slijtage aan gedeelde voorzieningen). Het straatwerk achterzijde is het meest urgente veiligheidsrisico. Brandveiligheid staat er los van als aandachtspunt en verdient eerst nader onderzoek, voordat de bijbehorende kosten vastgesteld kunnen worden.

Laat de genoemde werkzaamheden offreren door gespecialiseerde aannemers en installateurs voor een definitieve prijs, en neem de onderhoudspunten op in een meerjarenonderhoudsplan om nieuw achterstallig onderhoud voor te blijven.