



Korenbloem 27, Culemborg

€ 395.000 k.k.

Hoekwoning  
120m<sup>2</sup>

Verkoopteam Kleurrijk Wonen  
Laan van Westroijen 6  
4003 AZ Tiel  
0345596210

Objectcode: 8 8 3 7 7



# Inhoudsopgave

## Algemeen

Beschrijving	3
Foto's	4
Kenmerken	8

## Bijlagen

Energielabel	9
Plattegrond	19
Bouwtechnisch onderzoek	20
Bouwtechnisch onderzoek	23
Kadastrale kaart (of uittreksel)	43
Notitie (document toegevoegd aan)	44

## Aanvullende informatie

Interesse?	47
Vorrangsregeling	48 t/m 49
Biedingsvoorwaarden	50 t/m 55
Meer weten?	56



## Beschrijving

Rustig wonen, energiezuinig leven en verrassend veel ruimte – deze verzorgde hoekwoning met zonnepanelen, onderhoudsvriendelijke tuin en royale zolder combineert comfort met duurzaamheid in een prettige woonomgeving.

### Highlights in één oogopslag

- Rustig gelegen hoekwoning met groenstrook aan de voorzijde
- Energiezuinig: dubbele beglazing, dak- en spouwisolatie
- 9 zonnepanelen aanwezig
- Verwarming via AWB HR combiketel (2007)
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin met stenen berging
- Mogelijkheid tot extra (slaap)kamer op de zolderverdieping

### Begane grond

Via de entree komt u in de hal met toilet en meterkast. De lichte woonkamer beschikt over een praktische trapkast en biedt een prettige leefruimte. De keuken is gelegen aan de achterzijde en heeft een deur naar de tuin, wat zorgt voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, alle uitgevoerd met een nette laminaatvloer. De badkamer is compleet ingericht met een douche, toilet en wastafel. De overloop beschikt over een vaste trap naar de tweede verdieping.

### Tweede verdieping

De royale bergzolder biedt volop mogelijkheden. Hier kan met gemak een extra slaapkamer, werk- of hobbyruimte worden gerealiseerd. Tevens bevinden zich hier de cv-opstelling en de omvormer van de zonnepanelen.

### Tuin

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is praktisch ingericht en beschikt over een stenen berging, ideaal voor fietsen en tuinspullen. Aan de voorzijde van de woning ligt een groenstrook, wat bijdraagt aan een rustige en groene woonbeleving.

Bent u nog niet zo bekend in Culemborg? Lees dan 'Welkom in Culemborg!' eens door; deze staat achterin de brochure van deze woning.

### Goed om te weten

- U moet altijd zelf de woning bezichtigen voordat u een bod kunt doen
- Lees ook onze selectie- en de toewijzingsprocedure. Deze staan op de website 'Kopen Kleurrijk Wonen' maar ook achterin in brochure van deze woning.
- U krijgt na de bezichtiging toegang tot ons biedportaal. Hier kunt u een bod doen. De sluitingsdatum voor het doen van een bod staat in het biedportaal vermeld.
- Op al onze woningen is een zelfbewoningsplicht van toepassing. Hierin is onder andere



## Beschrijving

opgenomen dat wij alleen mogen verkopen aan natuurlijke personen voor zelfbewoning.  
- Wij werken met vaste projectnotarissen.



# Foto's





# Foto's





## Foto's





## Kenmerken

Vraagprijs	€ 395.000 kosten koper
Type	Hoekwoning
Bouwjaar	1972
Kamers	4
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	120 m <sup>2</sup>
Woninginhoud	375 m <sup>3</sup>
Energie label	B



# Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer  
142581082Datum registratie  
19-09-2023Geldig tot  
13-07-2033Status  
Definitief

## Deze woning heeft energielabel

# B



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	+/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel		nee ja
2 Gevelpanelen	+/- + ++	8 Warm water	Combiketel		nee ja
3 Daken	+ ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig		nee ja
4 Vloeren	- +/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters		nee ja
5 Ramen	+ ++	11 Koeling	Niet aanwezig		nee n.t.b.
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	Aanwezig		nee ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare  
energie



16,4 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

### Over deze woning

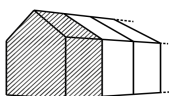
#### Adres

Korenbloem 27  
4102HS Culemborg  
BAG-ID: 0216010000004865

#### Detailaanduiding

Bouwjaar 1972  
Compactheid 1,94  
Vloeroppervlakte 108 m<sup>2</sup>

Woningtype  
Hoekwoning



### Oponamedetails

#### Naam

F.T.J. ter Braak

#### Examnummer

462048484503

#### Certificaathouder

Toevast B.V.

#### Inschrijfnummer

EPG2019-52

#### KvK-nummer

71223630

#### Certificerende instelling

EPG-Certificering

#### Soort opname

Basisopname





## Energie label woningen

2 van 10

## Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. Hierbij is gekeken naar de isolatie van de woning en de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A<sup>+++</sup> het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. Uw woning gebruikt 161,20 kWh/m<sup>2</sup> fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 28,07 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> per jaar. De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgas aansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

161,20 kWh/m<sup>2</sup> per jaar

G	F	E	D	C	B	A	A <sup>+</sup>	A <sup>++</sup>	A <sup>+++</sup>	A <sup>++++</sup>
	380	335	290	250	190	160	105	75	50	0

Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gemiddeld bewonersgedrag en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor huishoudelijke apparatuur – zoals tv, wasmachine en koelkast – telt niet mee. Dit is omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig de woning zelf is. Het energiegebruik op het energielabel is daarom niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

**Warmtebehoefte in de wintermaanden**


De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kierdicht is, en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. De warmtebehoefte van uw woning is 120,00 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte. Bij een warmtebehoefte van maximaal 81 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 50 graden in de woning, zoals warmtepompen.

Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

ja  nee

**Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden**


Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is hoog. Maatregelen zoals buitenzonwering, zonerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

**Aandeel hernieuwbare energie**


Het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning, is 16.4%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

**Indicatie energierekening**

Prijspeil december 2022

Er is in de tarieven geen rekening gehouden met het prijsplafond.

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de energierekening per maand, gebaseerd op vergelijkbare woningen in Nederland. Uw energierekening wordt behalve door de energiezuinigheid van de woning ook door uw gedrag beïnvloed. Als u de verwarming veel aan hebt staan, veel warm water gebruikt en veel elektrische apparatuur in gebruik heeft, dan is uw energierekening hoger. Er is in de tabel daarom onderscheid gemaakt in laag, gemiddeld en hoog.

	G	F	E	D	C	B	A	A <sup>+</sup>	A <sup>++</sup>	A <sup>+++</sup>	A <sup>++++</sup>
Laag	€320	€320	€305	€295	€280	€260	€220	€220	€215	€205	€195
Gemiddeld	€445	€435	€415	€400	€375	€350	€305	€305	€295	€280	€270
Hoog	€600	€575	€550	€530	€495	€465	€415	€405	€390	€375	€365



## Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van uw woning. Op deze en de volgende pagina's vindt u een gedetailleerder overzicht van de isolatie en installaties in uw woning. Ook leest u welke energiebesparende maatregelen u nog kunt treffen. Bij de toelichting over isolatie, staat telkens een streefwaarde. Deze streefwaarde geeft aan naar welk isolatieniveau u kunt streven als u wilt gaan isoleren. Als u alle bouwdelen isoleert tot de streefwaarde, dan hoeft u in de toekomst niet nog een keer te isoleren en wordt de Standaard voor woningisolatie ruimschoots gerealiseerd. Door het voldoen aan de Standaard zorgt u ervoor dat uw woning op de toekomst is voorbereid.

Op basis van de energetische kenmerken van uw woning is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren. Let op: het gaat om mogelijk kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden - uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit - is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van uw woning. Een energiedeskundige kan u hier over adviseren.

Vaak is ook veel energiewinst te halen door het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van uw woning en de installaties. Het zorgt, behalve voor een lager energiegebruik, ook voor een gezonder en comfortabeler binnenklimaat.

## Isolatie

### 1 Gevels

Buitenmuren worden aangeduid als gevels. De isolatiewaarde van gevels wordt uitgedrukt in een  $R_c$ -waarde. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een gevel, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede gevelisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas  $CO_2$ . Ook zorgt goede gevelisolatie voor een verhoging van het comfort in de woning. De woning is gelijkmatiger warm doordat de muren minder kou afgeven.

In nieuwere woningen is een goede isolatie standaard aanwezig. Bij oudere woningen is er vaak sprake van een niet-geïsoleerde spouwmuur. In dat geval is spouwmuurisolatie een, in verhouding, goedkope manier om de gevel te isoleren. Met het na-isoleren van de spouw wordt een matige isolatiewaarde gehaald ( $R_c = 1,0$  tot  $1,7$   $m^2K/W$ ). Er zijn ook andere mogelijkheden. Denk aan isolatie aan de binnenkant of de buitenkant van de gevel. Deze geven een betere isolatiewaarde, maar zijn ook duurder.

Hoogstwaarschijnlijk worden gevels maar één keer na-geïsoleerd. Het is dan verstandig om de gevels direct goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde ( $R_c$  6,0  $m^2K/W$ ).

*Hieronder ziet u de oppervlakten en  $R_c$ -waarden van de gevels van uw woning. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.*

#### Noordoost

Opp. 0 6  $R_c$   
18,8 m<sup>2</sup> 1,69

#### Zuidoost

Opp. 0 6  $R_c$   
56,7 m<sup>2</sup> 1,69

#### Zuidwest

Opp. 0 6  $R_c$   
18,6 m<sup>2</sup> 1,69



## 2 Gevelpanelen

Gevelpanelen zijn dichte, ondoorzichtige vlakken die in een kozijn zitten. Gevelpanelen komen bijvoorbeeld voor onder ramen. Gevelpanelen worden ook wel vulpanelen genoemd. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van gevelpanelen wordt gekeken naar de combinatie van het paneel en het kozijn waarin het paneel zit. De isolatiewaarde van de gevelpanelen wordt uitgedrukt in een U-waarde. Hoe lager de U-waarde, hoe beter de isolatie is. Geïsoleerde gevelpanelen houden de warmte beter in de woning in de winter. Hoe groter het gevelpaneel, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Met goed geïsoleerde gevelpanelen verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Zeker als er een radiator voor het gevelpaneel staat. Ook levert een goed geïsoleerd gevelpaneel een verhoging op van het comfort in de woning.

Als u de gevelpanelen vervangt, is het verstandig om te kiezen voor goed geïsoleerde panelen. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde (U-waarde van 1,4 W/m<sup>2</sup>K).

Hieronder ziet u de oppervlakken en U-waarden van de gevelpanelen van uw woning. Hoe lager de U-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

### Zuidwest

Opp.	0	4	U
0,6 m <sup>2</sup>			3,7

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

### Maatregel: geïsoleerde gevelpanelen

In uw woning zijn (een deel van) de gevelpanelen nog niet geïsoleerd. Met geïsoleerde gevelpanelen kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

## 3 Daken

Daken kunnen bestaan uit horizontale of hellende delen. De bovenkant van een dakkapel wordt ook beschouwd als een dak. De isolatiewaarde van daken wordt uitgedrukt in een R<sub>c</sub>-waarde. Hoe hoger de R<sub>c</sub>-waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de winter. Met dakisolatie blijft vooral de bovenverdieping ook in de zomer koeler. Hoe groter het dak, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede dakisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Afhankelijk van het type dak, schuin dak met pannen of een plat dak, is isoleren aan de binnenkant of buitenkant mogelijk. Het juiste gebruik van dampremmende folie is daarbij een middel om vocht en houtrot in het dak te voorkomen. Als uw dakbedekking aan vernieuwing toe is, neem dan direct de isolatie mee, en isoleer het dak meteen richting de streefwaarde (R<sub>c</sub> 8,0 m<sup>2</sup>K/W).

Hieronder ziet u de oppervlakken en R<sub>c</sub>-waarden van de daken van uw woning. Hoe hoger de R<sub>c</sub>-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

### Noordoost

Opp.	0	8	R <sub>c</sub>
26,1 m <sup>2</sup>			3,55

### Zuidwest

Opp.	0	8	R <sub>c</sub>
27,8 m <sup>2</sup>			3,55



#### 4 Vloeren

Hiermee worden vloeren bedoeld die grenzen aan de grond of buitenlucht. Dit zijn begane grondvloeren met of zonder kruipruimte eronder, maar ook vloeren boven een onderdoorgang. De isolatiewaarde van vloeren wordt uitgedrukt in een  $R_c$ -waarde. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een vloer, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goede vloerisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas  $CO_2$ . Goede vloerisolatie verhoogt het comfort in de woning. De woning houdt de warmte beter vast en de vloer voelt minder koud aan. Het gaat hierbij niet alleen om begane grondvloeren, maar ook om vloeren boven een onderdoorgang.

Hebt u een vloer boven een kelder, een kruipruimte met een vrije ruimte onder de balken van minimaal 35 cm, of een vloer boven een onderdoorgang, dan kan de onderzijde van de vloer geïsoleerd worden. Bij de kruipruimte is het dan belangrijk om de bodem af te dekken met een kunststoffolie om te voorkomen dat isolatiemateriaal vochtig wordt. Hebt u vloeren op de volle grond of boven een lage kruipruimte, dan kan de bodem of de bovenzijde van de begane grondvloer geïsoleerd worden.

Als u uw vloer gaat isoleren, is het verstandig om meteen goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde ( $R_c$  3,5  $m^2K/W$ ).

Hieronder ziet u de oppervlakken en  $R_c$ -waarden van de vloeren van uw woning. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

##### Vloeren

Opp.	0	3,5	$R_c$
45,6 $m^2$			0,17

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

##### Maatregel: vloerisolatie

In uw woning is (een deel van) de vloer nog niet geïsoleerd. Met vloerisolatie kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

#### 5 Ramen

Dit betreffen alle ramen aan de buitenzijde van uw woning. Ook een buitendeur met veel glas (denk aan een balkondeur of keukendeur) telt voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van ramen, wordt gekeken naar de combinatie van het glas met het kozijn. De isolatiewaarde van ramen wordt uitgedrukt in de  $U_w$ -waarde. Hoe lager de  $U_w$ -waarde, hoe beter de isolatie is. HR++-glas en triple-glas hebben een lage  $U_w$ -waarde en houden de warmte beter in de woning dan enkel glas en gewoon dubbel glas. Hoe groter de oppervlakte van de ramen in uw woning, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goed isolerend glas, zoals HR++-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas, verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas  $CO_2$ . Ook verhoogt goed isolerend glas het comfort in de woning. U heeft geen tocht en kou bij de ramen en geen condens aan de binnenkant van het raam. Door goed isolerend glas hoort u ook minder geluid van buiten.

Als uw kozijnen aan vervanging toe zijn, is dat het ideale moment om de kozijnen en het glas in één keer goed te isoleren. Kies dan meteen voor een oplossing die richting de streefwaarde gaat ( $U_w$  van 1,0  $W/m^2K$ ).



## Energie-label woningen

6 van 10

Hieronder ziet u de oppervlakken en  $U_w$ -waarden van de ramen van uw woning. Hoe lager de  $U_w$ -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Noordoost			Zuidwest		
Opp.	0	7	Opp.	0	7
	$U_w$			$U_w$	
3,2 m <sup>2</sup>		1,8	3,2 m <sup>2</sup>		1,8
1,8 m <sup>2</sup>		1,8	2,2 m <sup>2</sup>		1,8
1,4 m <sup>2</sup>		1,8	1,4 m <sup>2</sup>		1,8
1,4 m <sup>2</sup>		1,8	1,4 m <sup>2</sup>		1,8
1,4 m <sup>2</sup>		1,8	1,4 m <sup>2</sup>		1,8
1,3 m <sup>2</sup>		1,8	0,7 m <sup>2</sup>		1,8
0,9 m <sup>2</sup>		1,8	0,5 m <sup>2</sup>		1,8
0,5 m <sup>2</sup>		2,9	0,3 m <sup>2</sup>		1,8
0,5 m <sup>2</sup>		2,9			
0,4 m <sup>2</sup>		1,8			
0,3 m <sup>2</sup>		1,8			

## 6 Buitendeuren

Een buitendeur met weinig glas (zoals veel voordeuren) telt in het energielabel als een buitendeur. Deuren met veel glas tellen voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van buitendeuren, wordt gekeken naar de combinatie van de deur met het kozijn. De isolatiewaarde van buitendeuren wordt uitgedrukt in de  $U_d$ -waarde. Hoe lager de  $U_d$ -waarde, hoe beter de isolatie. Een geïsoleerde buitendeur houdt de warmte beter in de woning.

Met goed isolerende deuren verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Ook verhoogt een goed geïsoleerde deur het comfort in de woning. Belangrijk bij de plaatsing van een deur is dat deze in een geïsoleerd kozijn wordt gezet. Rondom de deur moet aan vier zijden een goede luchtdichting worden aangebracht.

Als u een buitendeur gaat vervangen, kies dan voor een geïsoleerde buitendeur die richting de streefwaarde gaat ( $U_d$  van 1,4 W/m<sup>2</sup>K).

Hieronder ziet u de oppervlakken en  $U_d$ -waarden van de buitendeuren van uw woning. Hoe lager de  $U_d$ -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Noordoost			Zuidwest		
Opp.	0	4	Opp.	0	4
	$U_d$			$U_d$	
2,1 m <sup>2</sup>		3,4	2,1 m <sup>2</sup>		3,4

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

**Maatregel: geïsoleerde buitendeur(en)**

In uw woning zijn (een deel van) de buitendeuren nog niet geïsoleerd. Met een geïsoleerde buitendeur kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

**LET OP!****Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een woning**

Om de overstap te kunnen maken naar duurzame warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet uw woning niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar moet ook de luchtdichtheid van de woning in orde zijn. De luchtdichtheid wordt bepaald door kieren en naden waardoor warmte verloren gaat. Deze kieren en naden kunnen zitten bij de aansluiting van de ramen op de gevel, of bij de aansluiting van het dak op de gevel. Bij het verbeteren van de isolatie van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en/of panelen, is het belangrijk dat al deze onderdelen goed luchtdicht op elkaar aansluiten. Dit voorkomt warmteverlies en onaangename tocht. Door koude tocht zetten mensen de verwarming hoger en dat kost energie.

Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer de woning in. Dat voorkomt tocht. Maar de woning moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie van de woning – en met name bij het dichtmaken van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van winddrukgergelde roosters of een ventilatie-unit met warmteterugwinning.



## Installaties

### 7 Verwarming

In de meeste woningen is sprake van één verwarmingstoestel. Soms zijn er verschillende toestellen voor de verwarming van de woning. In de tabel hieronder staat welke toestellen in uw woning aanwezig zijn en welk gedeelte van de woning door die toestellen verwarmd wordt.

Verwarmingstoestellen	Aangesloten opp.
HR-107 ketel	107.5 m <sup>2</sup>

#### Maatregel: energiezuinig verwarmingstoestel voor verwarming en/of warm water

Is uw verwarmingsinstallatie aan vervanging toe? Dan kunt u het beste kiezen voor een energiezuinig en duurzaam systeem. Hieronder staat aantal voorbeelden van energiezuinige systemen, ze variëren in hoe ze gebruik maken van duurzame energiebronnen. Elektriciteit als energiedrager is op dit moment ten dele duurzaam (een mix van groen en grijs), maar is op termijn duurzamer te maken.

#### HR107-ketel

Met een zuinige combiketel voor verwarming en warm water, zoals een HR107-combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Let bij het vervangen van de cv-ketel ook op de thermostaat. Een slimme thermostaat met bewegingssensor en temperatuurregeling per kamer, helpt om energiezuiniger te verwarmen. Een nadeel van HR107-ketels is dat deze werken op aardgas. In Nederland willen we in de toekomst van het gebruik van aardgas af, omdat dit een fossiele brandstof is.

#### Hybride warmtepomp

Wilt u uw woning verwarmen met minder aardgas, dan kan dat met een hybride warmtepomp. Deze bestaat uit een combinatie van een (bestaande) cv-ketel op aardgas en een warmtepomp op elektriciteit. De warmtepomp zorgt het grootste deel van de tijd voor warmte in de woning. De cv-ketel springt alleen bij als het buiten erg koud is en zorgt voor warm water in de woning. Een hybride warmtepomp is een prima tussenstap als uw woning goed, maar nog niet zeer goed, is geïsoleerd. En dus nog niet volledig klaar is voor aardgasvrij wonen.

#### Warmtepomp

Met een volledig elektrische warmtepomp heeft u geen aardgasaansluiting meer nodig voor verwarming van uw woning. Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen zoals lucht, bodem of grondwater, en hebben in vergelijking met elektrische kachels een hoog rendement. Een warmtepomp kan de woning verwarmen en warm water leveren. Doordat de warmtepomp werkt met een lage verwarmingstemperatuur, is deze alleen geschikt voor zeer goed geïsoleerde woningen. Hij wordt gecombineerd met vloer- of wandverwarming, convectoren of met radiatoren met voldoende capaciteit voor verwarmingswater met een lage temperatuur.

#### Biomassaketel

Ook met een biomassaketel bent u volledig van het aardgas voor verwarming af. In plaats van aardgas gebruikt u houtpellets om te verwarmen en warm water te maken. Houtpellets zijn geperste houtkorrels. Ook kunnen in een biomassaketel houtsnippers (chips) of hele houtblokken worden verbrand. Bij de verbranding ontstaat wel fijnstof. Dit kan overlast in de omgeving veroorzaken.



7 Verwarming (vervolg)

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

**Warmtenet**

Nog een alternatief waarbij geen aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning nodig is, is een warmtenet. Dit heet ook wel stadsverwarming. Bij dit systeem wordt er direct warmte geleverd aan de woning. Door buizen die onder de grond liggen, gaat het warme water naar de woningen, waar het via een warmtewisselaar gebruikt wordt voor verwarming en warm water. Het afgekoelde water gaat weer terug naar de verwarmingscentrale die het dan weer opwarmt. Hier wordt warmte gemaakt van overgebleven warmte van industrieën, afvalverbranding en afvalwater, biomassa, geothermie of oppervlaktewater. De warmte die aan de woning geleverd wordt kan van een hoge of een lage temperatuur zijn, dat verschilt per warmtenet. Als het warmtenet warmte van een lage temperatuur levert, dan is het van belang dat uw woning goed geïsoleerd is, en dat de radiatoren, convectoren en/of vloerverwarming geschikt zijn voor verwarmingswater met een lage temperatuur. Liggen er al warmtenetten in uw stad of dorp? Of zijn er plannen om deze in de toekomst aan te leggen? Overweeg dan om op dat net aan te sluiten. In afwachting van de definitieve plannen kunt u al wel aan de slag met het verbeteren van de isolatie en het ventilatiesysteem in de woning.

8 Warm water

De meeste woningen hebben één warmwatertoestel. Soms is er sprake van meerdere verschillende toestellen die zorgen voor het warm water. In de tabel hieronder is weergegeven welke toestellen in uw woning aanwezig zijn.

Warmwatertoestellen	Douche met warmteterugwinning
Combitoestel	Niet aanwezig

**Maatregel: warmteterugwinning uit douchewater**

Met een douche-wtw gebruikt u de warmte van wegstromend douchewater om het koude water voor de douche alvast een beetje op te warmen. Het voorverwarmde water gaat naar de mengkraan van de douche en/of combitoestel. Hiermee bespaart u energie van uw warmwaterinstallatie. Om de warmte uit het douchewater terug te kunnen winnen, wordt in de afvoerpijp, douchebak of vloer van de inloopdouche een warmtewisselaar geplaatst.

**Maatregel: zonneboiler voor warm water en/of verwarming**

Zonnecollectoren zetten de energie van de zon om in warm water. Een zonneboilerinstallatie bestaat uit verschillende onderdelen: zonnecollectoren op het dak, en een boilervat waarin het door de zon verwarmde water wordt opgeslagen. Een zonneboiler kan op jaarbasis gemiddeld de helft van het bad- en douchewater verwarmen. Een zonneboiler levert in de zomer bijna al het warme water. In de winter lukt dit niet en zorgt de cv-ketel, biomassaketel of warmtepomp voor warm water. Als de installatie groot genoeg is, kan het systeem ook worden aangesloten op het verwarmingssysteem. De opgevangen zonnewarmte kan dan ook worden gebruikt voor het (gedeeltelijk) verwarmen van de woning.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

10 Ventilatie

Ventilatie is belangrijk voor frisse lucht in de woning en de gezondheid van bewoners. In het overzicht hieronder staat wat voor ventilatiesysteem uw woning heeft. In oudere woningen is vaak geen mechanisch ventilatiesysteem aanwezig: ventileren gebeurt alleen door roosters boven het raam, of door het openen van (klep)ramen. Bij woningen gebouwd na 1975, zorgt vaak een ventilator voor het toe- en/of afvoeren van frisse lucht. Deze ventilator kan een energiezuinige gelijkstroomventilator zijn, of een minder zuinige wisselstroomventilator. In het overzicht ziet u ook of de warmte uit de ventilatielucht teruggewonnen wordt en wordt hergebruikt in de woning.

Type ventilatiesysteem	Warmte-terugwinning	Wisselstroom-ventilator	Aangesloten oppervlakte
Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Nee	Nee	107.5 m <sup>2</sup>



**Maatregel: energie-efficiënt ventilatiesysteem**

Ventilatie van de woning is nodig voor een gezond binnenklimaat, maar kost ook energie. Het is daarom verstandig om te zorgen voor een ventilatiesysteem dat voldoende ventileert én energiezuinig is. Hieronder vindt u voorbeelden van dergelijke systemen.

**Vraag-gestuurde mechanische afzuiging**

Bij een vraag-gestuurd mechanisch ventilatiesysteem zuigt een ventilatie-unit lucht af uit de keuken, badkamer en toilet. CO<sub>2</sub>-sensoren in de woonkamer en slaapkamers, en een luchtvochtigheids-sensor in de badkamer, meten continu de luchtkwaliteit. Ze bepalen op basis daarvan hoeveel lucht er moet worden afgevoerd. Op deze manier wordt de woning altijd voldoende geventileerd. Op momenten dat er niemand aanwezig is, schakelt het systeem naar een lagere stand, waardoor het energiegebruik verlaagd wordt.

**Ventilatie met warmteterugwinning**

Een andere manier om energiezuiniger te ventileren, is door een ventilatiesysteem met warmteterugwinning toe te passen: per kamer of als systeem voor de hele woning. Zo'n systeem heeft twee ventilatoren. Eén ventilator zorgt dat er schone lucht de woning inkomt, de andere ventilator regelt de afvoer van vervuilde lucht naar buiten. Met een warmte-terugwin-unit in het ventilatiesysteem wordt de binnenkomende koude lucht opgewarmd met de warme lucht die naar buiten gaat. Dat gebeurt met een warmtewisselaar.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

**11 Koeling**

Heeft uw woning een mechanisch koelsysteem, dan staat dit vermeld in het overzicht hieronder. Het nadeel van woningen met koelsystemen is dat deze systemen energie gebruiken (en ook een slechter energielabel hebben dan woningen zonder koelsysteem). In plaats van het aanbrengen van een koelsysteem, kunt u beter maatregelen treffen om de zomerse zonnewarmte buiten te houden. Bijvoorbeeld door het aanbrengen van buitenzonwering, overstekken of zonwerende beglazing.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

Koeltoestellen	Aangesloten oppervlakte
Geen koeling	n.v.t.

**12 Zonnepanelen**

In het overzicht hieronder staat de omvang van het zonnepanelensysteem aangegeven (uitgedrukt in de oppervlakte en het totale wattpiekvermogen). Hoe groter het systeem, des te meer elektriciteit ermee opgewekt kan worden. Daarbij is de oriëntatie van de panelen van grote invloed: hoe meer direct zonlicht op de panelen valt, hoe hoger de opbrengst.

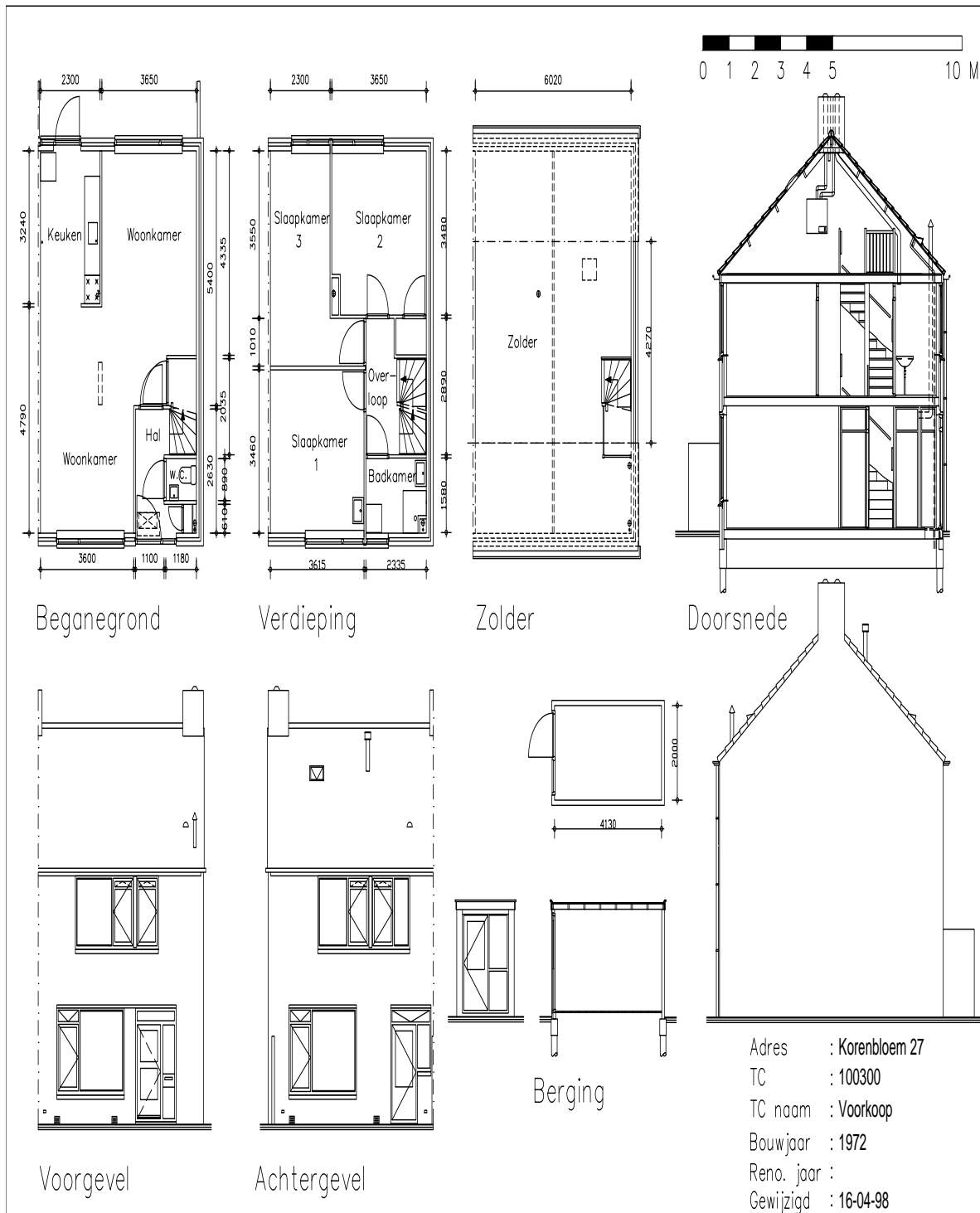
Wattpiekvermogen	Oriëntatie	Oppervlakte
2829 Wp	Zuidoost	15.2 m <sup>2</sup>

**Disclaimer**

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.zoekjeenergielabel.nl](http://www.zoekjeenergielabel.nl), [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) of in MijnOverheid. De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl) kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.



# Plattegrond





# Bouwtechnisch onderzoek



Kleurrijk Wonen  
T.a.v. de heer W. Canzano  
Postbus 544  
4000 AM TIEL

---

**Vogel B.V.**

Wattstraat 40  
3335 LV Zwijndrecht  
+31 78 610 04 00  
vogel@vogel-bv.nl  
www.vogel-bv.nl

Rabobank Alblasterwaard  
NL25RABO0170209385  
BIC RABONL2U  
KvK 23042467  
BTW NL0049.78.821.B.01

Onze referentie: 3558269001-VTW045  
Mobielnr.: 06-10 09 87 75  
E-mail: arenirie@mourik.com

Zwijndrecht,  
5 maart 2026

Betreft: Herstel Kwaaitaal vloerelementen

---

Geachte heer Canzano,

Hierbij ontvangt u naar aanleiding van uw aanvraag onze aanbieding voor het herstel van de constructieve en functionele eigenschappen van de 'Kwaaitaal'-vloerelementen in de woning aan de Korenbloem 27, 4102 HS te Culemborg.

#### Documentatie

Ons offerte is gebaseerd op het in onze rapportage met kenmerk 3558269001-VTW045 (d.d. 23 februari 2026) verwoorde hersteladvies. Dit advies is volledig in overeenstemming met CUR-Aanbeveling 79 en de BRL 2818. Binnen deze regelgeving is een optimale prijs-kwaliteitverhouding nastreefd.

#### Specificatie van de uit te voeren werkzaamheden

Het te behandelen vloerooppervlak in de kruipruimte bedraagt circa 50 m<sup>2</sup> en bestaat uit 16 vloerelementen. Van het totaal aantal elementen behoeven 10 elementen zonder visuele kenmerken van schade niet behandeld te worden. Er zijn 4 elementen waarbij alle aanwezige schade is ontstaan door mechanische oorzaken. Bij deze groep kan worden volstaan met handmatige reparatie van de aanwezige schade.

Op basis van de resultaten van de uitgevoerde inspectie is geconcludeerd dat:

- 6 stuks vloerelementen onderhoud behoeven.

#### Kosten

De herstelwerkzaamheden aan de vloer conform bovenstaande aanpak, kunnen wij voor u uitvoeren voor de vaste aanneemsom van **€ 2.700,00** inclusief 21% btw.  
(Zegge: Tweeduizend zevenhonderd euro)

#### Conditie

Bovengenoemde prijzen zijn bepaald aan de hand van het huidige niveau van de inkooprijzen van grondstoffen, materialen, lonen en sociale lasten en vast voor de duur van 90 dagen na onze offertedatum.

Onze prijzen zijn gebaseerd op een volledige opdracht van alle aangeboden posten. Bij deelopdrachten zijn andere tarieven van toepassing.

Op al onze aanvragen, aanbiedingen en overeenkomsten zijn van toepassing onze algemene voorwaarden, gedeponeerd bij de arrondissementsrechtbank te Dordrecht (nr. AL8/2013), welke op aanvraag worden toegezonden. Andersluidende voorwaarden worden uitdrukkelijk van de hand gewezen, ongeacht het tijdstip waarop deze ter hand zijn gesteld.



---

Datum: 5 maart 2026  
Onze referentie: 3558269001-VTW045  
Pagina: 2/3

---

#### Betaling

De afrekening van de werkzaamheden zal plaats vinden in termijnen. De volgende termijnen worden gehanteerd:

- 1<sup>e</sup> termijn: 50% bij opdracht
- 2<sup>e</sup> termijn: 50% na oplevering

Binnen 30 dagen na factuurdatum, netto. Bij overschrijden van de betalingstermijn zal 1% rente per 30 dagen of een deel hiervan in rekening worden gebracht.

#### Uitvoering en levertijd

- Het inplannen van de werkzaamheden zal in onderling overleg plaatsvinden.
- De voorkeur gaat uit om de werkzaamheden in een aaneengesloten periode (ononderbroken) uit te voeren.
- De overlast zal vanwege de aard van onze werkzaamheden tot een minimum beperkt blijven.
- Al onze materialen worden uit voorraad geleverd.

#### Garantie

Door Vogel BV wordt na oplevering van de herstelwerkzaamheden de kwaliteit van de gehele begane grondvloer van de woning voor 20 jaar gegarandeerd conform de gestelde eisen in CUR-Aanbeveling 79 en de BRL 2818. Deze garantie omvat de kwaliteit van de door ons geleverde materialen en de applicatie daarvan, alsmede die van de elementen zonder visuele kenmerken van schade.

#### Bedrijfserkenning

- BRL 3201 deel 1 en 2 (spuitbeton, handmatig repareren en injecteren)
- BRL 4000 en URL 4005 - Onderhoud en restauratie van monumenten
- ISO 9001 kwaliteitsmanagementsysteem
- VCA\*\* Veiligheid, Gezondheid en Milieumanagement
- VCA - Petrochemie
- ISO 14001 milieumanagementsysteem
- CO<sub>2</sub> - bewust niveau 5 volgens het toetsingskader 'De CO<sub>2</sub>-prestatieladder'
- ISO 26000-2010 maatschappelijk verantwoord ondernemen
- Veiligheidsladder niveau 4
- BRL 7700 Aanleg of herstel van een vloeistofdichte voorziening

#### Algemene voorwaarden

Vogel B.V. is een 100% deelneming van de Joh. Mourik & Co. Holding B.V.

Op al onze aanvragen, aanbiedingen en overeenkomsten zijn de Algemene Voorwaarden van bedrijven behorende tot Joh. Mourik & Co. Holding B.V. editie juni 2013 van toepassing, welke zijn gedeponeerd bij de arrondissementsrechtbank te Dordrecht onder registratienummer AL8/2013.

Deze voorwaarden zijn te raadplegen en te downloaden via de website [mourik.com](http://mourik.com) en een extra papieren exemplaar kan op een later tijdstip gratis worden aangevraagd. Tenzij anders schriftelijk overeengekomen, worden hierbij andersluidende voorwaarden uitdrukkelijk van de hand gewezen, ongeacht het tijdstip waarop deze van toepassing zijn verklaard of gepresenteerd.

#### Verzekering en aansprakelijkheid

Mourik heeft ten behoeve van haar werkzaamheden diverse verzekeringen afgesloten en zal deze gedurende de uitvoering van haar project ook behouden. Deze verzekeringen zijn hieronder weergegeven. Op verzoek zal Mourik kopieën verstrekken van haar verzekeringscertificaten.



Datum: 5 maart 2026  
 Onze referentie: 3558269001-VTW045  
 Pagina: 3/3

Soort Verzekering		Maximum
AVB-verzekering		€ 5.000.000,00*
CAR-verzekering		
• Sectie I	Het werk	€ 5.000.000,00
• Sectie II	Eigendommen directie en personeel	€ 250.000,00
• Sectie III	Bestaande eigendommen opdrachtgever	€ 2.500.000,00

\* per jaar

Mourik heeft een aansprakelijkheidsverzekering voor haar gemotoriseerde voertuigen.

De totale aansprakelijkheid van Mourik is beperkt tot het mindere van datgene wat haar assuranceurs op grond van bovengenoemde verzekeringen vergoeden. De cliënt zal Mourik vrijwaren voor alle aanspraken die jegens Mourik worden ingesteld, welke niet vergoed worden door bovengenoemde verzekeringspolissen.

Ongeacht de in deze aanbieding benoemde verplichtingen of de verplichtingen zoals verwoord in de door Mourik gesloten overeenkomsten of door haar aanvaarde opdrachten, zal Mourik in geen geval jegens haar cliënt aansprakelijk zijn voor enige vorm van gevolgschade, waaronder maar niet beperkt tot het verlies van gebruik, winstderving, verlies van productie, verlies van inkomsten, bedrijfsschade, ongeacht de wijze waarop zij heeft bijgedragen aan het ontstaan van deze schade.

Wij vertrouwen erop een passende aanbieding voor u te hebben opgesteld en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Vogel B.V.

P. Karremans  
 Directeur

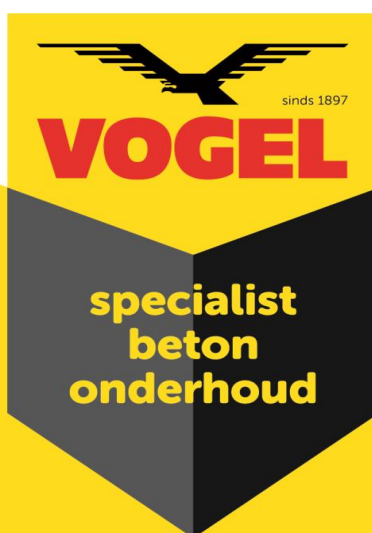
Voor akkoord,  
 Kleurrijk Wonen

Behandeld door A. Renirie

Bijlagen: Inspectierapport met kenmerk 3558269001-VTW045



# Bouwtechnisch onderzoek



Rapportage

**KWAAITAAL VLOERELEMENTEN**

---

**CONFORM CUR-AANBEVELING 79 – KLASSE 2**



## PROJECTGEGEVENS

---

Rapportnummer : 3558269001-VTW045


Opdrachtgever : **Kleurrijk Wonen**  
T.a.v. de heer W. Canzano  
Postbus 544  
4000 AM Tiel

Betreft : Inspectierapportage 'Kwaaitaal'-vloerelementen  
**Korenbloem 27 te Culemborg**

Uitvoering : 23 februari 2026  
G.J. Timmers  
R. Leuvekamp

Rapporteur : A. Renirie  
ir. A.J. van den Hondel

Versie	Datum	Status	Toelichting
1.0	3-3-2026	Concept	Ter acceptatie
1.1	5-3-2026	Definitief	Gecontroleerd



© Vogel B.V., Alle rechten voorbehouden, Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën of andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Vogel B.V.

3558269001-VTW045 | Korenbloem 27 te Culemborg



## INHOUDSOPGAVE

---

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Algemene informatie</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Visuele Inspectie</b>	<b>3</b>
3.1	Algemeen	3
3.2	Compartiment A	4
3.3	Foto's	5
<b>4</b>	<b>Conclusies</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Hersteladvies</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Bijlagen</b>	<b>8</b>
6.1	Inspectieformulieren	
6.2	Hersteladvies	
6.2.1	Wijze van aanpak	
6.2.2	De geadviseerde herstelwerkzaamheden	
6.2.3	Uitwerking en hoeveelheden per vloerelement	



## 1 INLEIDING

---

In opdracht van Kleurrijk Wonen is door Vogel BV een opname uitgevoerd van de geprefabriceerde vloerelementen in de begane grondvloer van de woning aan de **Korenbloem 27, 4102 HS te Culemborg**. De opzet en uitvoering van de visuele inspectie zijn uitgewerkt met behulp van CUR-Aanbeveling 79:2016 "*Kwaaitaal en Manta begane grondvloeren – Inspectie, advies en maatregelen*" (CUR, Delft, juli 2016).

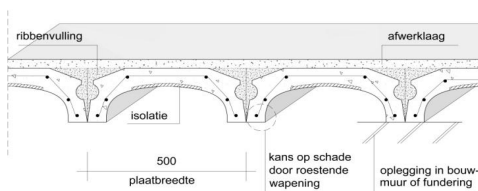
Het doel van deze opname is te komen tot een hersteladvies van de vloer. Hiertoe zijn alle preventieve en curatieve maatregelen geadviseerd die noodzakelijk zijn om een goed functioneren van de vloerconstructie te kunnen waarborgen gedurende de referentieperiode van 20 jaar, als omschreven in CUR-Aanbeveling 79 en de BRL 2818.



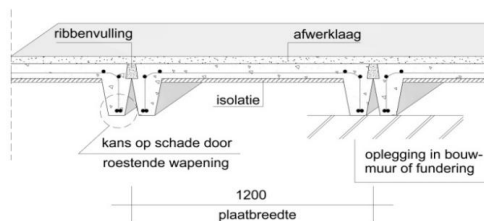
## 2 ALGEMENE INFORMATIE

Gedurende de jaren zestig en zeventig stond het bouwen van woningen onder hoge tijdsdruk. Er was een schrijnend woningtekort en productie had prioriteit voor kwaliteit. Tijdens deze bouwhausse bracht een aantal fabrikanten geprefabriceerde betonnen vloerelementen op de markt zoals de merken Kwaaitaal, Manta, Trio en Omnia. Hiermee werd het mogelijk gemaakt vanaf de fundering snel verder te bouwen.

Hieronder is een typische doorsnede van veel toegepaste vloerelementen weergegeven. Figuur 1 betreft een vloerelement van het fabrikaat Kwaaitaal en figuur 2 een vloerelement van het fabrikaat Manta.



Figuur 1. Doorsnede Kwaaitaal vloerelement



Figuur 2. Doorsnede Manta vloerelement

Dergelijke vloerelementen zijn opgebouwd uit een betonnen drukboog (Kwaaitaal) of een vlakke gewapend betonnen plaat (Manta), en 2 draagribben met daarin de staalwapening die zorgt voor de draagkracht van het betreffende vloerelement

Het succes van deze producten was dermate groot dat de vraag de (normale) productiecapaciteit oversteeg. Ten einde deze te vergroten werden dikwijls verhardingsversnellers (calciumchloride) toegevoegd aan de verse betonspecie. Dit heeft geleid tot (ernstige) corrosie van de staalwapening en derhalve tot problemen met betrekking tot de duurzaamheid van dergelijke vloerelementen.

Het feit dat onder veel begane grondvloeren in Nederland een vochtige (warme) kruipruimte aanwezig is, maakt de expositie bijzonder 'geschikt' voor voortgaande corrosie, welke doorgaans zal verlopen met een redelijke snelheid.

Van deze constructie beschrijft dit inspectierapport de aangetroffen situatie op 23 februari 2026. Voor nadere informatie inzake de aangetroffen soort van betonschade verwijzen wij u naar onze website ([www.vogel-bv.nl](http://www.vogel-bv.nl)). Daar kunt u desgewenst aanvullende informatie downloaden of opvragen inzake betonschade en vloerherstel.



### 3 VISUELE INSPECTIE

---

De woning beslaat een grondoppervlak van circa 6 bij 8,5 m<sup>2</sup>. De kruipruimte in deze woning bestaat uit één groot compartiment die de vloer van de gehele woning beslaat. Dit compartiment wordt aangeduid als *Compartiment A*. De afmetingen zijn weergegeven in de schematische plattegrond (zie bijlage 1). Tevens is in deze plattegrond de positie van het aanwezige luik globaal aangegeven.

Voor de complete gegevens wordt verwezen naar bijlage 1 waarin de inspectieformulieren zijn opgenomen. Navolgend wordt een korte samenvatting van de belangrijkste resultaten van de inspectie gegeven.

#### 3.1 Algemeen

---

Er wordt opgemerkt dat in (een deel van) de kruipruimte leidingen en afvoeren aanwezig zijn. Deze zijn zodanig gesitueerd dat deze de uitvoering van herstelwerkzaamheden kunnen hinderen (met name het plaatsen van constructieve ondersteuning en profielen, en het transport van materialen door de kruipruimte). Hiervoor zullen zonodig passende maatregelen genomen moeten worden.

Ter plaatse van de opleggingen van de vloerelementen op de fundering blijkt soms onvoldoende ruimte aanwezig te zijn voor de oplegging van een constructieve ondersteuning vanwege de aanwezige kopschotten en/of het ter plaatse gestorte beton van de vloer. Derhalve zal hier, in geval dat een constructieve ondersteuning wordt vereist of wordt gewenst, een oplegschoen gemonteerd moeten worden of dient de oplegruimte te worden vrijgemaakt.

Tijdens de inspectie was de kruipruimte droog. De kruipruimte heeft een werkhoogte onder de vloer van circa 0,41 meter. Bijzondere maatregelen met betrekking tot het uitdiepen van compartimenten worden bij de uitvoering van herstelwerkzaamheden niet verwacht. Het is mogelijk dat er, afhankelijk van de (seizoensgebonden) situatie in de kruipruimte tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, water moet worden weggepompt uit de kruipruimte.



### 3.2 Compartiment A

---

Compartiment A is redelijk bereikbaar middels een luik. De overspanning van de 16 vloerelementen in dit compartiment bedraagt circa 5,8 meter. Hier zijn bij 10 vloerelementen (63%) geen zichtbare schadekenmerken aanwezig. De overige 6 elementen vertonen in meer of mindere mate schade.

De totale lengte van de betonschade ter plaatse van de ribben van de vloerelementen in dit compartiment bedraagt circa 4 m<sup>1</sup>, derhalve circa 2% van de totale riblengte. De schade kan worden geclassificeerd als 'lichte' of beginnende schade.

De wapeningsreductie<sup>1</sup> is ter plaatse van de waargenomen schade (nog) niet kritisch en valt thans nog binnen de veiligheidsnormen. Constructief herstel middels het ondersteunen van elementen in dit compartiment is derhalve vooralsnog niet absoluut noodzakelijk. Alle (beschadigde) elementen zijn nog te herstellen en (zodanig) te beschermen.

---

<sup>1</sup> Wapeningsreductie: de afname van de diameter van het wapeningsstaal in de ribben ten gevolge van corrosie.



### 3.3 Foto's



Foto 1. Overzicht kruipruimte



Foto 2. Scheurvorming



Foto 3. Afgedrukt beton



Foto 4. Wapeningscorrosie



Foto 5. Schade door geringe dekking



Foto 6. Mechanische schade



## 4 CONCLUSIES

In totaal zijn in de begane grondvloer van deze woning 16 vloerelementen van het type 'Kwaaitaal' toegepast. Tevens zijn er (doorgaans) enkele passtroken aanwezig.

Een deel van de geïnspecteerde vloerelementen (38%) vertoont schade. De waargenomen schade vertoont over het algemeen tekenen van door *chloride geïnitieerde wapeningscorrosie* (dat wil zeggen schade veroorzaakt door in het beton aanwezige chloride-ionen die leiden tot het corroderen van de staalwapening in het beton). Mogelijk heeft ook carbonatatie, waardoor de alkaliteit van het poriewater in het beton afneemt en voorheen chemisch aan het cementsteen gebonden chloride vrijkomt, meegespeeld bij de ontwikkeling van de schade in sommige vloerelementen<sup>2</sup>. Tevens speelt in deze woning de (lokaal) waargenomen matige betonkwaliteit en de geringe dikte van de betondekking op de staalwapening (gecodeerd met 'BDG') een rol in de schadeontwikkeling.

Het aantal vloerelementen waarbij uitsluitend sprake is van schade die is veroorzaakt tijdens de fabricage van de elementen of gedurende de bouw en het gebruik van de woning, de zogenaamde mechanische schade, bedraagt in deze woning tot slot: 4.

Op basis van voornoemde resultaten van de uitgevoerde inspectie kan worden geconcludeerd dat **6 stuks vloerelementen** onderhoud behoeven.

De omvang en de ernst van de schade is in bijlage 1 weergegeven conform de systematiek van CUR-Aanbeveling 79 en BRL 2818, waarbij de navolgende classificaties worden aangehouden:

Classificatie (chloride-)aantastingen:	Licht	Matig	Ernstig
	0-20%	20-50%	>50%
<b>Beginstadium</b> Roestvorming (RV)	1	2	3
<b>Gevorderd</b> Scheurvorming en/of betondekking plaatselijk los (SV)	4	5	6
<b>Eindstadium</b> Zware scheurvorming en afgedrukte dekking (BD)	7	8	9

<sup>2</sup> Voor nadere informatie inzake betonschade en vloerherstel verwijzen wij u naar onze website ([www.vogel-bv.nl](http://www.vogel-bv.nl)). Daar kunt u desgewenst aanvullende informatie downloaden. Op aanvraag sturen wij u deze informatie toe.



## 5 HERSTELADVIES

---

De geadviseerde herstelwerkzaamheden aan de vloerelementen in deze woning zijn in bijlage 2 weergegeven en kunnen als volgt worden samengevat, één en ander in overeenstemming met CUR-Aanbeveling 79 en Beoordelingsrichtlijn BRL 2818 (zie voor een nadere toelichting bij het advies bijlage 2):

- A.** Het niet behandelen van onbeschadigde vloerelementen (elementen zonder visuele kenmerken van schade), waarbij deze vervolgens gemonitord dienen te worden gedurende de referentieperiode.  
In deze woning bedraagt dit aantal vloerelementen: *10 stuks*.
- B.** Het handmatig repareren van de vloerelementen met uitsluitend schade ontstaan door mechanische oorzaken, waarbij deze vervolgens gemonitord dienen te worden gedurende de referentieperiode.  
In deze woning bedraagt dit aantal vloerelementen: *4 stuks*.
- C.** Het plaatselijk repareren van de (licht tot matig) beschadigde vloerelementen en eventuele elementen met een belemmering voor het plaatsen van een ondersteuningsconstructie of -profiel (zodanig met bijleggen van extra wapeningsstaal), en het vervolgens aanbrengen van een galvanisch kathodisch beschermingssysteem op deze elementen. Hierdoor wordt de corrosie gestopt en behoudt de vloer haar constructieve en functionele eigenschappen.  
In deze woning bedraagt dit aantal vloerelementen<sup>3</sup>: *2 stuks*.

---

<sup>3</sup> Dit aantal dient definitief te worden vastgesteld na het saneren van de wapening tijdens de uitvoering van het vloerherstel. Eventueel aangetroffen ernstige wapeningsreductie kan leiden tot het aanbrengen van (extra) ondersteuningsconstructies.



## 6 BIJLAGEN

---

- 6.1 Inspectieformulieren
- 6.2 Hersteladvies
  - 6.2.1 Wijze van aanpak
  - 6.2.2 De geadviseerde herstelwerkzaamheden
  - 6.2.3 Uitwerking en hoeveelheden per vloerelement



## 6.1 Inspectieformulieren



## Inspectierapportage

Korenbloem 27 te Culemborg

## Algemene objectgegevens

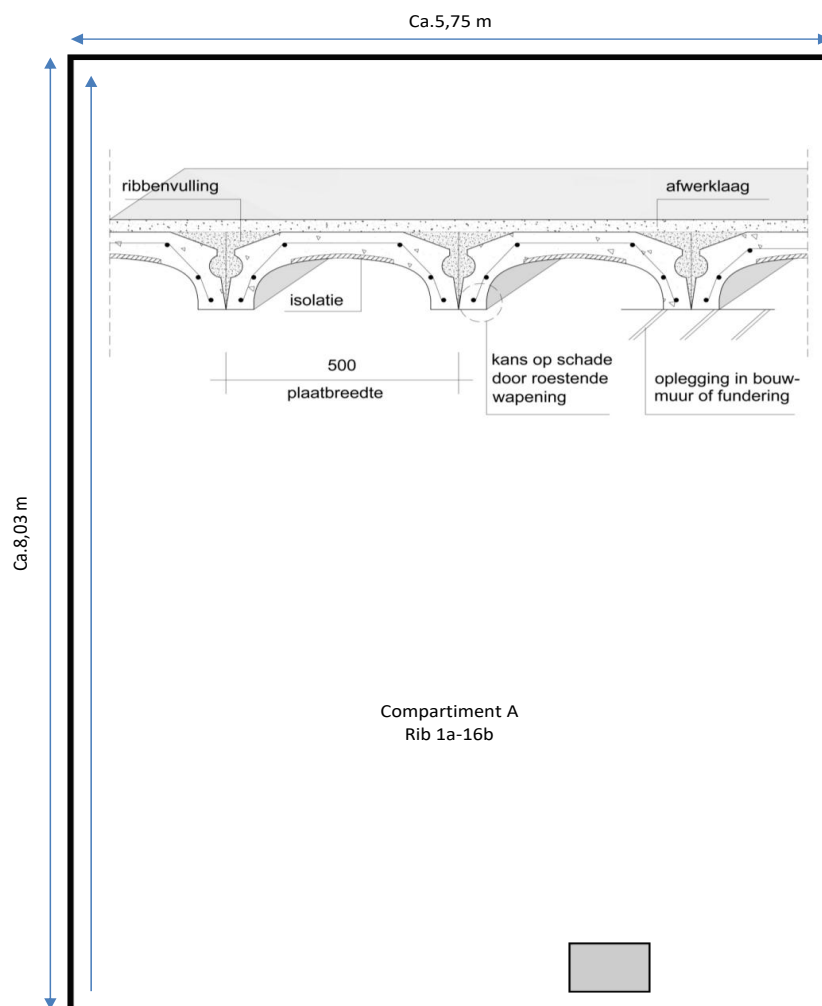
ITEM	ALGEMENE GEGEVENS
Naam opdrachtgever	Kleurrijk Wonen
Adres / locatie	Korenbloem 27
Postcode en plaatsnaam	4102 HS Culemborg
Telefoonnummer(s)	0345-59 61 00
Datum inspectie	23 februari 2026
Inspecteurs	GT RL
Breedte woning circa	6,0 m
Lengte woning circa	8,5 m
Type vloerelementen	Kwaaitaal
Aantal compartimenten	1
COMPARTIMENT	A
Toegang compartiment	Luik
Toegankelijkheid compartiment	Redelijk
Positie kruipluik in element nr.	1
Werkhoogte compartiment	0,41 m
Water in compartiment	Droog
Type ondergrond	Zeil
Aantal elementen	16
Wapeningdiameter	16 mm
Binnenmaat overspanning elementen	5,75 m
Lengte van het compartiment	8,03 m
Ruimte in de spiegel	120 mm
PS-isolatie in de spiegel	Nee
Kopschotten	Bimsbeton 40 mm
Funderingsmateriaal	Beton
Oplegging elementen	Beton
Bij kalkzandsteen: hoogte totale laag	N.v.t.
Pompwerkzaamheden voor inspectie	Nee
Graafwerkzaamheden voor inspectie	Nee
Doorlopen van elementen	Nee
Gebruik bovenliggende ruimte	Volledige begane grondvloer
OPMERKINGEN	



## Inspectierapportage

Korenbloem 27 te Culemborg

## Schematische plattegrond



### Voorzijde woning

*n.b. De woning kan in spiegelbeeld weergegeven zijn*



## Inspectierapportage

Korenbloem 27 te Culemborg

## Legenda

<b>Ad 1.</b>	<b>Soort schade (opgenomen per rib)</b>
	<p><b>RV</b> Roestvlekken / -uitbloedingen (Klasse 1-3) <i>(Deze worden tijdens eventuele herstelwerkzaamheden pas gecontroleerd op de daadwerkelijke oorzaak, middels het uithakken van de roestvlekken (tijdens visuele inspectie mogen geen sloopwerkzaamheden uitgevoerd worden). Naast chloride kan ook een stekeinde, verontreinigd toeslagmateriaal of zwerfstaal (binddraadjes) de oorzaak van dergelijke uitbloedingen zijn).</i></p> <p><b>SV</b> Scheuren in het beton (Klasse 4-6)</p> <p><b>BD</b> Betondekking afgedrukt (Klasse 7-9) <i>Classificatiematrix conform CUR-Aanbeveling 79 en BRL 2818 (hoeveelheid respectievelijk: 0-20% / 20-50% / meer dan 50% van de riblengte)</i></p> <p><b>BDG</b> Betondekking zeer gering; mogelijk geen chlorideschade; wel dekkingschade zichtbaar</p> <p><b>MS</b> Mechanische schade (X)</p> <p><b>R o o d</b> Tekstkleur voor element met advies voor constructief herstel (COS)</p> <p><b>R o z e</b> Tekstkleur voor element met advies voor constructief herstel (I-Profiel)</p> <p><b>G r o e n</b> Tekstkleur voor element met advies voor betonreparatie en kathodische bescherming</p> <p><b>B l a u w</b> Tekstkleur voor element met advies voor alleen betonreparatie</p>
<b>Ad 2.</b>	<b>Belemmeringen</b>
	<p><b>KB</b> Belemmering voor het installeren van een Kathodisch Beschermingssysteem</p> <p><b>COS</b> Belemmering voor het monteren van een Constructieve OnderSteuning</p> <p><b>I</b> Belemmering voor het monteren van een I-profiel</p> <p><b>U</b> Belemmering voor het plaatsen van een U-profiel</p>
<b>Ad 3.</b>	<b>Oplegruimte is bepaald inclusief eventueel aanwezig PS-kopschot van 20 mm (eenvoudig te verwijderen)</b>
	<p><b>L</b> Linkerzijde (kijkend in de telrichting van de elementen)</p> <p><b>R</b> Rechterzijde (kijkend in de telrichting van de elementen)</p>
<b>Ad 4.</b>	<b>Opleggingen</b>
	<p><b>S</b> Oplegschoen monteren</p> <p><b>H</b> Oplegging vrijhakken</p> <p><b>M</b> Oplegging op metselen met kalkzandstenen op de betonnen fundering</p>
<b>Ad 5.</b>	<b>Opmerkingen</b>
	<p><b>DVL</b> Doorvoer van een leiding (water / afvoer / gas / CV / elektra)</p> <p><b>N</b> Nat element</p> <p><b>K</b> Kalkuitbloedingen</p> <p><b>WR</b> Wapeningsreductie (afname in % van het oorspronkelijke staafoppervlak)</p> <p><b>ZN</b> Zeer nat element</p> <p><b>V</b> Verdichtingsprobleem; slechte kwaliteit van de betondekking</p> <p><b>CD</b> Carbonatatie diepte (in mm)</p> <p><b>SP</b> Spiegel (boog tussen de ribben)</p> <p><b>O</b> Oplegging</p> <p><b>LB</b> Lekbeton vulling t.p.v. de oplegging</p> <p><b>L</b> Linkerzijde (kijkend in de telrichting van de elementen)</p> <p><b>R</b> Rechterzijde (kijkend in de telrichting van de elementen)</p> <p><b>WL</b> Lekkage van water</p> <p><b>F</b> Foto</p>



**Inspectierapportage**  
Korenbloem 27 te Culemborg

**Compartiment A**  
Volledige begane grondvloer

Element	Soort schade				Reparatie		Belemmeringen				Oplegruimte		Opleggingen			Lengte	Passtuk	OPMERKINGEN						
	RV	SV	BD	SV/BD	BDG	MS	Totaal	KB	COS	I	U	L(mm)	R(mm)	S	H	M	(m)	(m)	DVL	Leiding	N	K	WR(%)	
1	rib a					0,70	0,70		X	X							5,75		X	X				Luik
	rib b																		X	X				
2	rib a	4			0,20	0,60	0,80		X	X							5,75		X	X				
	rib b																							
3	rib a					0,45	0,45					0	-20	2			5,75		X	X				
	rib b																							
4	rib a																5,75			X				
	rib b																							
5	rib a																5,75		X	X				
	rib b																							
6	rib a																5,75		X	X				Scheur in spiegel
	rib b																							
7	rib a																5,75			X				
	rib b																							
8	rib a																5,75			X				
	rib b																							
9	rib a					0,20	0,20		X	X							5,75			X				
	rib b																							
10	rib a																5,75			X				
	rib b																							
11	rib a																5,75		X	X				
	rib b																							
12	rib a																5,75			X				
	rib b																							
13	rib a					0,30	0,30		X	X							5,75			X				
	rib b																							
14	rib a																5,75		X	X				
	rib b																							
15	rib a																5,75							
	rib b																							
16	rib a											10	0	2			5,75		X					
	rib b					1,20	1,20																	



## 6.2 Hersteladvies

---

### 6.2.1 Wijze van aanpak

Het navolgende hersteladvies is gebaseerd op de uitgevoerde inspectie van 23 februari 2026 waarbij er is gestreefd naar een optimale prijs-kwaliteitverhouding<sup>4</sup>. Het hersteladvies is tevens gebaseerd op en in overeenstemming met CUR-Aanbeveling 79<sup>5</sup> en Beoordelingsrichtlijn BRL 2818 en staat de navolgende wijze van aanpak voor:

- A.** Het plaatselijk repareren van alle, door corrosie beschadigde vloerelementen en het vervolgens aanbrengen van een (galvanisch) kathodisch beschermingssysteem op deze elementen (hierna ook aangeduid met KB). Door het toepassen van kathodische bescherming wordt de corrosie gestopt en behouden de betreffende vloerelementen hun constructieve en functionele eigenschappen.
- B.** Het niet behandelen van onbeschadigde vloerelementen (elementen zonder visuele kenmerken van schade) en het handmatig repareren van elementen met uitsluitend schade ontstaan door mechanische oorzaken. Deze groep met 'goede' vloerelementen dient vervolgens gemonitord te worden gedurende de referentieperiode.

---

<sup>4</sup> Voor nadere informatie inzake vloerherstel verwijzen wij u naar onze website ([www.vogel-bv.nl](http://www.vogel-bv.nl)). U treft daar ook foto's aan van diverse herstelalternatieven. Tevens kunt u daar desgewenst aanvullende informatie downloaden. Op aanvraag sturen wij u deze informatie toe (078-6100400).

<sup>5</sup> De CUR-Aanbeveling 79 is in 2001 op initiatief van de overheid opgesteld (en in 2016 van een update voorzien). Op die basis is de Nationale Beoordelingsrichtlijn BRL 2818 (een kwaliteitsrichtlijn) in 2004 opgesteld door de KIWA en deze zorgt dat gedupeerde bewoners en eigenaren van woningen met Kwaaitaal- en Manta-vloerelementen, een goed en duurzaam herstel krijgen voor het geld dat zij voor de uitvoering van de noodzakelijke werkzaamheden betalen. Het betreft hier dus twee belangrijke documenten die zorgen voor een goed en duurzaam herstel van een beschadigde vloer, met 20 jaar garantie op de constructie.



### 6.2.2 De geadviseerde herstelwerkzaamheden

Het te behandelen vloeroppervlak in de kruipruimte (binnenmaat onderzijde) bedraagt circa 50 m<sup>2</sup> en bestaat uit 16 vloerelementen. Van het totaal aantal elementen behoeven 10 elementen zonder visuele kenmerken van schade niet behandeld te worden. Er zijn 4 elementen waarbij alle aanwezige schade is ontstaan door mechanische oorzaken. Bij deze groep kan worden volstaan met handmatige reparatie van de aanwezige schade. Geconcludeerd kan worden dat:

- **6 stuks vloerelementen onderhoud behoeven.**

De volgende leveringen en werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd bij de voorgestelde aanpak van het herstel:

1. Het leveren van 12 m<sup>1</sup> galvanische anode voor het installeren van het kathodisch beschermingssysteem;
2. Het leveren van de benodigde montage materialen voor de hiervoor vermelde systemen;
3. Het leveren van de benodigde materialen voor het uitvoeren van 3,7 m<sup>1</sup> betonreparatie;
4. Het toegankelijk maken van de kruipruimte:
  - a. het wegpompen van het eventueel aanwezige water in de kruipruimte;
  - b. het plaatsen van plastic zeilen;
  - c. het plaatsen van belichting en beluchting nodig voor de uitvoering van de werkzaamheden;
5. Het saneren van het te beschermen en het mechanisch beschadigde betonoppervlak:
  - a. het afkloppen van het oppervlak van de betreffende draagribben;
  - b. het verwijderen van losse en holklinkende delen en bramen en baarden;
  - c. het reinigen van het geroeste staaloppervlak door borstelen met een staalborstel;
  - d. het repareren van de schadelocaties in het profiel van het vloerelement;
  - e. het reinigen van het te beschermen betonoppervlak door borstelen of schuren;
6. Het aanbrengen van de galvanische anode op de draagribben van 2 stuks vloerelementen. De hierbij uit te voeren werkzaamheden omvatten onder meer:
  - a. het aanbrengen van de anode op de draagribben;
  - b. het (galvanisch) aansluiten van de anode op de wapening;
  - c. het controleren per element van het galvanische contact;
7. Het inzetten van het benodigde materieel voor het uitvoeren van de werkzaamheden.
8. Het leveren van 20 jaar garantie op de kwaliteit van de gehele begane grondvloer van de woning, conform de gestelde eisen in CUR-Aanbeveling 79 en BRL 2818.



6.2.3 Uitwerking en hoeveelheden per vloerelement



## Inspectierapportage - hersteladvies

Korenbloem 27 te Culemborg

## Compartiment A

Volledige begane grondvloer

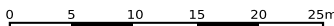
Element	Niets doen	Alleen reparatie	KB	I-Profiel	COS	KB met extra wapening	Anode (m <sup>2</sup> )	Reparatie (m <sup>2</sup> )	Aantal opleggingen
1 <del>rib a</del> rib b		1						0,70	
2 <del>rib a</del> rib b			1				5,75	0,80	
3 <del>rib a</del> rib b		1						0,45	
4 <del>rib a</del> rib b	1								
5 <del>rib a</del> rib b	1								
6 <del>rib a</del> rib b	1								
7 <del>rib a</del> rib b	1								
8 <del>rib a</del> rib b	1								
9 <del>rib a</del> rib b		1						0,20	
10 <del>rib a</del> rib b	1								
11 <del>rib a</del> rib b	1								
12 <del>rib a</del> rib b	1								
13 <del>rib a</del> rib b			1				5,75	0,30	
14 <del>rib a</del> rib b	1								
15 <del>rib a</del> rib b	1								
16 <del>rib a</del> rib b		1						1,20	
Totaal	10	4	2				11,5	3,65	



# Kadastrale kaart (of uittreksel)

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ilona



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Culemborg Sectie K Perceel 3230</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	---	--



## Notitie (document toegevoegd aan)



### Welkom in Culemborg!

Bent u van plan binnenkort te gaan verhuizen maar kent u Culemborg (nog) niet zo goed? In dit informatieblad vindt u veel informatie over wat Culemborg allemaal te bieden heeft.

#### Over . . . Culemborg

Vestingstad Culemborg ligt centraal in Nederland, direct aan de autosnelweg A-2 en aan de spoorlijn richting Utrecht en Den Bosch. Culemborg telt ca. 29.000 inwoners. Aan de oost- en westzijde van deze historische stad liggen (moderne) uitbreidingswijken.

Alle voorzieningen die u nodig heeft, vindt u in Culemborg. Het fraaie centrum heeft een gezellig plein met horeca en winkels. Theater de Fransche School en de Gelderlandfabriek bieden een gevarieerd cultureel programma.

Maar het is ook goed toeven in de uiterwaarden van Culemborg. Culemborg ligt immers aan de Lek. U kunt hier heerlijk wandelen en fietsen.



Ecologische wijk 'EVA Lanxmeer'  
(fotodatabank Kleurrijk Wonen)

#### Over . . . de voorzieningen

##### Scholen

Er zijn diverse basisscholen in Culemborg (waaronder openbaar, katholiek, protestant christelijk, Dalton, Montessori, Jenaplan, bijzonder onderwijs). Ook heeft u de keuze uit 2 middelbare scholen t.w. O.S.G. Lek & Linge en het Koningin Wilhelmina College. In Utrecht en Den Bosch kunnen de leerlingen terecht voor vervolgonderwijs. Voor de allerkleinsten zijn er kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en uiteraard is er ook een buitenschoolse opvang.



### *Sport & recreatie*

Te veel om op te noemen. Van voetbal tot dammen, van tennis tot judo. Alle soorten (sport)verenigingen zijn te vinden in Culemborg. Kijk op: <https://www.doemeinculemborg.nl>: Sport, beweeg en cultuur aanbod in gemeente Culemborg! en/of [www.culemborgkanmeer.nl/is/organisaties](http://www.culemborgkanmeer.nl/is/organisaties) voor een volledig overzicht.

### *Gezondheid*

De Barbara Polikliniek in Culemborg is onderdeel van het Rivierenland ziekenhuis in Tiel. Zowel aan de west- als aan de oostzijde van Culemborg zijn medische centra met ruime voorzieningen.

### *Winkels*

In de gezellige binnenstad van Culemborg vindt u naast de landelijke winkelketens ook bijzondere winkeltjes. Culemborg mag zich bovendien officieel 'Fairtrade Gemeente' noemen.

Op dinsdagochtend is er een weekmarkt.

Verder is er een ruim aanbod van (eet)cafés, restaurants, brasseries en ijssalons. En pak in de zomer eens heerlijk een terrasje.

In zowel west als oost zijn er winkelcentra. U kunt hier uw dagelijkse boodschappen doen.



Oude stadsmuur

(fotodatabank Kleurrijk Wonen)

### *Cultuur*

Theater de Fransche School biedt een gevarieerd programma aan. Jaarlijks worden er zo'n 60 voorstellingen opgevoerd en u kunt er ook terecht voor het meest recente filmaanbod.

In de Gelderlandfabriek (nabij het station) vinden ook allerlei culturele activiteiten plaats zoals 'Culemborgse Blues' en de Tokkeldagen.

### **Over . . . de bereikbaarheid**



*... met de fiets*

Vanaf bijna iedere wijk fietst u binnen 10 minuten naar het centrum van Culemborg.

*... met de auto*

Culemborg heeft een eigen afslag aan de A2. U bent binnen 30 minuten in Utrecht of Den Bosch (resp. ca. 30 en 35 km).

*... met het openbaar vervoer*

Culemborg ligt op het traject Den Bosch – Utrecht. Binnen 20 minuten bent u op een van beide bestemmingen.

Ook is er een busverbinding naar Tiel, Vianen, Eck & Wiel en Leerdam.



Molen 'de Hoop'

(fotodatabank Kleurrijk Wonen)

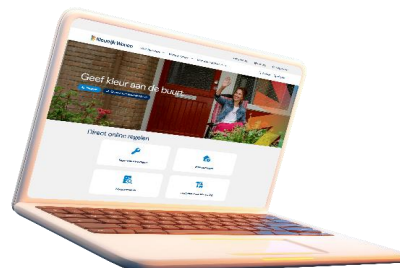
*... tenslotte*

Luchthavens zoals Eindhoven, Maastricht, Amsterdam, Rotterdam en Weeze zijn eveneens op prettige rijafstand bereikbaar.

**Het actuele aanbod koopwoningen vindt u op [www.kleurrijkwonen.nl](http://www.kleurrijkwonen.nl). Heeft u vragen? Bel 0345 – 59 62 10 of mail naar [koop@kleurrijkwonen.nl](mailto:koop@kleurrijkwonen.nl).**

Geraadpleegde interessante websites:

- [www.wikipedia.nl](http://www.wikipedia.nl)
- [www.culemborgkanmeer.nl](http://www.culemborgkanmeer.nl)
- [www.culemborgklopt.nl](http://www.culemborgklopt.nl)





## Interesse?

### KleurrijkWonen

Deze woning is in eigendom bij Stichting KleurrijkWonen, een woningcorporatie met woningen in de gemeenten: Buren, Culemborg, Tiel, Molenlanden, Vijfheerenlanden en West Betuwe. Bij de overdracht van haar woningen wordt Kleurrijk Wonen begeleid door een intern verkoopteam, zij kunnen u verder informeren en begeleiden.

### Verkoopinformatie en begeleiding

Verkoopteam Kleurrijk Wonen  
Laan van Westroijen 6  
4003 AZ Tiel  
0345596210  
koop@kleurrijkwonen.nl

*Openingstijden*  
Maandag t/m vrijdag van 8 – 17 uur

### Ondersteuning

Op de achtergrond wordt ondersteuning verzorgd door Stichting Openbare Makelaardij.  
Stationsweg 24 | 3743 EN BAARN | (088) 668 28 12 | Objectcode: **8 8 3 7 7**



# Voorrangsregeling

Deze voorrangsregeling is van toepassing op woningen die met ingang van 2 maart 2026 geadverteerd worden.

## **Voorrang voor huurders**

Als huurder van een sociale huurwoning (bij Kleurrijk Wonen of een andere woningcorporatie in ons werkgebied) krijg je voorrang op de koopwoningen die wij aanbieden. Uw kale huur moet dan lager zijn dan € 932,93 (prijspeil 2026). Dit doen wij, omdat wij streven naar een passende woning voor zoveel mogelijk mensen. De woning die wordt achtergelaten kan dan weer aangeboden worden aan mensen die op de wachtlijst staan voor een betaalbare huurwoning. Zo krijgen meer mensen de kans om te wonen in een huis die past bij hun situatie. Zijn er meerdere huurders die hebben geboden? Dan krijgt de huurder met het hoogste bod (in de hoogste voorrangscategorie) voorrang. Wil je aanspraak maken op de voorrang? Geef dan je huidige woonsituatie op bij het uitbrengen van je bod via het biedingsportaal.

NB.

De voorrangsregeling vervalt bij een bod onder de vraagprijs (=getaxeerde marktwaarde).

## **Selectie op basis van categorie en bod**

Geïnteresseerde kopers worden ingedeeld in één van de onderstaande drie voorrangscategorieën. Binnen elke categorie geldt: het hoogste bod bepaalt de rangorde. De categorie-indeling bepaalt vervolgens wie als eerste in aanmerking komt:

### *Categorie 1*

Geïnteresseerden die op het moment van inschrijving een sociale huurwoning van een woningcorporatie huren in de gemeente waar de, te koop aangeboden, woning zich bevindt. Deze groep krijgt als eerste voorrang.

### *Categorie 2*

Geïnteresseerden die op het moment van inschrijving een sociale huurwoning huren van een woningcorporatie binnen het werkgebied van Kleurrijk Wonen, maar buiten de gemeente van de te koop aangeboden woning. Deze groep krijgt voorrang boven categorie 3, maar ná categorie 1.

### *Categorie 3*

Alle overige geïnteresseerden, waaronder (particuliere of vrije sector) huurders, kopers en woningzoekenden zonder sociale huurwoning.

## **Bieden via beveiligd biedportaal**

Bieden is uitsluitend mogelijk via ons beveiligde biedportaal. Alleen biedingen die via dit portaal zijn ingediend, worden meegenomen in de selectieprocedure. Inzage in



## Voorrangsregeling

biedingen door de verkoper is pas mogelijk na sluiting van de biedingsdatum. Gedurende de biedingsperiode is communicatie over de biedingen niet mogelijk. Dit zorgt voor een eerlijk en transparant proces voor alle betrokkenen.

### Hoe wordt de koper geselecteerd?

1. Alle biedingen worden verzameld en gekoppeld aan de juiste voorrangscategorie.
2. Binnen elke categorie wordt gekeken naar het hoogste bod.
3. De kandidaat met het hoogste bod in de categorie met de hoogste voorrang wordt geselecteerd als aspirant-koper.

### Waarom deze werkwijze?

Met deze aanpak stimuleren we de doorstroming op de sociale huurmarkt. Door huurders de kans te geven een woning te kopen, komt er ruimte vrij voor nieuwe woningzoekenden.

### Vragen?

Heb je vragen over deze procedure of je eigen situatie? Neem gerust contact op met ons verkoopteam. We helpen je graag verder.



# Biedingsvoorwaarden

Deze biedingsvoorwaarden zijn van toepassing op woningen die vanaf 2 maart 2026 geadverteerd worden.

## Definities

In deze biedingsvoorwaarden worden de volgende definities gehanteerd, die zowel in enkelvoud als in meervoud kunnen worden gebruikt.

## Bieding

Het door een Geïnteresseerde koper geboden bedrag in euro's op de Woning zoals blijkt uit de bieding die door de Geïnteresseerde koper via het Biedportaal op de Woning is gedaan met inachtneming van het in deze Biedingsvoorwaarden bepaalde.

## Biedingsvoorwaarden

Deze biedingsvoorwaarden, waarin de voorwaarden worden gegeven waaraan een bieding moet voldoen en de voorwaarden waaronder een eventuele (ver)koop tot stand zal komen.

## Biedportaal

Het door de Verkoper gebruikte portaal waarin de gegevens van een Woning zijn opgenomen en waarin Biedingen kunnen worden uitgebracht door de Geïnteresseerde koper.

## Geïnteresseerde koper

De partij, natuurlijk persoon, die een Bieding heeft gedaan.

## Koopovereenkomst

De overeenkomst van koop en verkoop tussen Verkoper en de Geïnteresseerde koper van de Woning.

## Koper

De Geïnteresseerde koper met wie de Verkoper een Koopovereenkomst heeft gesloten.

## Makelaar

De door de Verkoper aangewezen makelaar, welke belast is met de verkoop van de Woning.

## Notaris

Een van de notarissen, verbonden aan Notariskantoren:

- Trium notarissen mediators, kantoor Rinkepad 1, 4105 DN te Culemborg
- Trium Notarissen Geldermalsen, kantoor Herman Kuijkstraat 56A, 4191 AL Geldermalsen



## Biedingsvoorwaarden

- Van Leussen Van den Broek Notarissen, kantoor Graafdijk-oost 11 A, 2973 XA te Molenaarsgraaf
- Aitton Notarissen, kantoor Laan van Westroijen 4, 4003 AZ te Tiel
- Notarispraktijk Wolthuis, kantoor Koningin Emmalaan 20, 4141 EC te Leerdam

dan wel diens toegevoegd notaris en/of waarnemer.

### Verkoopinformatie

Alle gegevens en/of informatie die beschikbaar zijn via het Biedportaal, alsmede de informatie die in aanvulling of correctie daarop wordt nagezonden en/of waarvan mededeling wordt gedaan dat deze elders ter inzage ligt, teneinde een Geïnteresseerde koper in de gelegenheid te stellen onderzoek te (laten) doen naar de juistheid en volledigheid van die informatie.

### Verkoper

Stichting KleurrijkWonen, statutair gevestigd te Tiel, met adres: 4003 AZ Tiel, Laan van Westroijen 6, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 40156630.

### Woning

De woning waarop een Bieding wordt gedaan, eventueel met aan- en toebehoren, indien en voor zover dit blijkt uit de Verkoopinformatie.

### Vragen en bezichtigingen

1.1 Geïnteresseerde kopers kunnen terzake (het verkrijgen van informatie aangaande (de verkoop van)) de Woning contact opnemen met de Makelaar. Daarnaast kan voor praktische vragen en het inplannen van bezichtigingen contact worden opgenomen met het verkoopteam van KleurrijkWonen.

### Wijze van bieden

2.1 Een Bieding kan uitsluitend worden gedaan door een Geïnteresseerde koper of door een gemachtigde van de Geïnteresseerde koper via het Biedportaal uiterlijk op het moment dat de Biedingen dienen te worden uitgebracht. Door het doen van een Bieding gaat een Geïnteresseerde koper akkoord met de Biedingsvoorwaarden.

2.2 In aanvulling op de Bieding dient de Geïnteresseerde koper tevens alle bijlagen in te leveren zoals voorgeschreven in de instructie op het Biedportaal. Er worden alleen Biedingen in behandeling genomen van Geïnteresseerde kopers die de Woning hebben bezichtigd.

2.3 Een Bieding mag voorwaardelijk worden gedaan. Voorwaarden waaraan een Bieding



## Biedingsvoorwaarden

kan voldoen, zijn bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud of een voorbehoud voor bouwkundige keuring. Indien een Bieding wordt gedaan die onderhavig is aan een dergelijke voorwaarde, moet dit in de bieding worden vermeld.

2.4 De Bieding wordt vermeld in euro's. Een Bieding die niet is uitgebracht door het noemen van een concreet bedrag in euro's (maar bijvoorbeeld door middel van een formulering "één euro hoger dan het hoogste bod") zal niet als Bieding worden aangemerkt. De uiteindelijk overeen te komen koopprijs is "kosten koper", tenzij dit uitdrukkelijk anders staat vermeld in de Verkoopinformatie. Een Bieding zal derhalve niet omvatten kosten zoals notariskosten, belastingen zoals overdrachtsbelasting, lasten en dergelijke. Deze kosten komen bovenop de Bieding voor rekening van de Koper.

2.5 De Bieding wordt persoonlijk of namens een Geïnteresseerde koper gedaan, dus niet namens een ander dan de Geïnteresseerde koper, behoudens voor zover dit de partner van de Geïnteresseerde koper betreft waarmee de Geïnteresseerde koper duurzaam samenleeft, of waarmee de Geïnteresseerde koper gehuwd is dan wel een geregistreerd partnerschap is aangegaan. De Geïnteresseerde koper en diens partner zoals bedoeld in de vorige zin mogen tezamen niet meer dan één (1) Bieding uitbrengen.

2.6 Verkoper heeft de vrijheid met (één of meer) Geïnteresseerde kopers die een Bieding hebben uitgebracht (aldan niet gelijktijdig) in overleg te treden, teneinde verduidelijking te krijgen van ontvangen stukken en Geïnteresseerde kopers in de gelegenheid te stellen ontbrekende stukken alsnog in te leveren.

### Aanwijzing Koper

3.1 Na ontvangst van de Biedingen zal Verkoper zich beraden over de aanwijzing van de Koper, waarmee Verkoper in onderhandeling zal treden om eventueel tot een Koopovereenkomst te komen. Verkoper zal bij haar keuze voor de Koper niet alleen uitgaan van de hoogte van de Bieding, maar tevens mede van de gegoedheid, kredietwaardigheid en goede naam en faam van de Geïnteresseerde koper. Verkoper maakt derhalve een nadrukkelijk voorbehoud voor het (laten) uitvoeren van een integriteitsonderzoek naar Geïnteresseerde kopers. De Geïnteresseerde koper is verplicht alle informatie die Verkoper nodig acht om dit integriteitsonderzoek uit te voeren aan Verkoper te verstrekken. Een Geïnteresseerde koper dient er rekening mee te houden dat deze informatie op korte termijn na het sluiten van de mogelijkheid tot het doen van een Bieding door Verkoper kan worden opgevraagd en vervolgens onverwijld aan haar dient te worden verstrekt.

3.2 De aanwijzing tot Koper door Verkoper geschiedt zo snel mogelijk na het sluiten van de mogelijkheid tot het doen van een Bieding. De Geïnteresseerde koper die als Koper is aangewezen alsmede de Geïnteresseerde kopers die niet als Koper zijn aangewezen, worden daarover geïnformeerd door of namens Verkoper. De Verkoper, de Makelaar



## Biedingsvoorwaarden

noch Notaris zal enige informatie verstrekken betreffende (de redenen voor) de aanwijzing van de Koper, (de redenen voor) het niet aanwijzen van de andere Geïnteresseerde kopers en/of de Biedingen die door andere Geïnteresseerde kopers zijn uitgebracht. De keuze voor de Geïnteresseerde koper waarmee de Verkoper de verkoopprocedure zal vervolgen na ontvangst van de Biedingen, is geheel een aangelegenheid van Verkoper en geheel ter vrije keuze van Verkoper.

### Vrijheid Verkoper

4.1 De (uitnodiging tot) deelname aan het verkoopproces en het ter beschikking stellen van de Verkoopinformatie impliceert op geen enkele wijze een aanbod van de kant van Verkoper. Aan (een uitnodiging tot) deelname aan het verkoopproces of het ter beschikking stellen van de Verkoopinformatie kan een Geïnteresseerde koper geen enkel recht ontlenen, ook niet een recht op het voeren van enige onderhandeling met Verkoper.

4.2 Uit een Bieding door een Geïnteresseerde koper vloeit voor een Geïnteresseerde koper geen enkele (precontractuele) aanspraak voort ten opzichte van Verkoper, ook niet een aanspraak op deelname aan een eventueel vervolg van het verkoopproces of een verplichting van Verkoper om onderhandelingen aan te gaan of voort te zetten.

4.3 Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor en heeft het derhalve recht Geïnteresseerde koper(s) uit te sluiten van deelname aan het verkoopproces, het verkoopproces op te houden of te staken, het verkoopproces anders in te richten, nieuwe biedingen te laten uitbrengen, een aanbod niet te aanvaarden, de Woning toe te wijzen aan een Geïnteresseerde koper en/of toe te wijzen aan een ander dan een Geïnteresseerde koper.

### Koopovereenkomst

5.1 De Koopovereenkomst komt pas tot stand door een door of namens Verkoper en de Koper ondertekende, gedateerde en gedagtekende koopovereenkomst. De op de Koopovereenkomst volgende akte van levering zal worden gepasseerd door de Notaris. Zolang de Koopovereenkomst niet namens Verkoper ondertekend is, bestaat voor Verkoper geen enkele binding, ook niet precontractueel. De Koopovereenkomst zal worden aangegaan onder (onder andere) de voorwaarden die hierna in dit artikel worden vermeld. Indien er overige specifieke voorwaarden (zullen) gelden voor de Woning, zullen deze worden opgenomen in de Koopovereenkomst.

### 5.2 Eigenschappen

De Woning betreft een voormalige huurwoning die nimmer door Verkoper zelf feitelijk is gebruikt. Verkoper kan Koper derhalve niet informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan de Woning, waarvan Verkoper op de hoogte zou zijn geweest als hij



## Biedingsvoorwaarden

de Woning zelf zou hebben bewoond. In dat kader zullen Verkoper en Koper overeenkomen dat vanaf de levering van de Woning het herstel (en de vernieuwing en vervanging) van alle schade en gebreken aan de Woning voor rekening en risico van de Koper komen, behoudens herstel, vernieuwing en/of vervanging die door Verkoper expliciet wordt toegezegd. Een verschil tussen de opgegeven maat of grootte van de woning en de werkelijke maat of grootte geeft de Koper geen rechten.

### 5.3 Zelfbewoningsclausule

De Koper is verplicht de Woning vanaf de datum van levering (eventueel met zijn/haar partner en/of gezinsleden) minimaal 1 jaar zelf te bewonen en daar zijn hoofdverblijf te hebben.

### 5.4 Anti-speculatiebeding

Naast de hiervoor bedoelde zelfbewoningsclausule, kan de Koopovereenkomst een anti-speculatiebeding bevatten. Dit betekent dat de Koper verplicht is om de Woning gedurende de afgesproken termijn van levering onder zich te houden (zowel in juridische als economische zin), tenzij Verkoper toestemming verleent voor verkoop of de Woning wegens een rechterlijk bevel of door een hypotheekhouder of beslaglegger wordt verkocht. De hiervoor bedoelde toestemming kan worden aangevraagd bij verkoper.

### 5.5 Huurovereenkomst

Als de Koper valt onder voorrangscategorie 1 of 2 van de Voorrangsregeling en selectievoorwaarden dan komen Koper en Verkoper overeen dat Koper deze huurovereenkomst per de datum van juridische levering opzegt, waarbij de huur eindigt binnen zes maanden na deze juridische levering.

### 5.6 Ouderdomsclausule

De Woning is in het verleden gebouwd met behulp van de toen gebruikelijke materialen. Koper dient de verwachting en eisen die hij/zij aan de kwaliteit van de Woning stelt bij te stellen naar verwachtingen en eisen die behoren bij de materialen die gebruikt werden ten tijde van de bouw. Alle in verband daarmee voorzienbare en/of te verwachten tekortkomingen van de Woning komen voor risico van de Koper. Daarmee verband houdend wordt de Koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige keuring uit te voeren. Koper zal Verkoper vrijwaren voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken die als gevolg van de ouderdom van de Woning bestaan en/of ontstaan.



# Biedingsvoorwaarden

## 5.7 Asbestclausule

Mede in verband met het in paragraaf 5.7 genoemde is het mogelijk dat zich in de Woning asbesthoudende materialen bevinden, waarvan het ten tijde van de bouw gebruikelijk was dat deze voor de bouw van een woning werden gebruikt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen zullen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen moeten worden getroffen. Koper zal in de Koopovereenkomst verklaren daarmee bekend te zijn en Verkoper vrijwaren voor alle aansprakelijkheden die uit de aanwezigheid van asbest(houdende materialen) in de Woning kunnen voortvloeien.

### **Toepasselijk recht**

Op deze Biedingsvoorwaarden en op het gehele verkoopproces is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze verklaring zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Arnhem.



## Meer weten?

### Meer informatie of een bezichtiging?

De verkoop van de woning wordt begeleid door het verkoopteam van Kleurrijk Wonen. Wil je meer informatie over deze woning, of wil je een bezichtiging, neem dan rechtstreeks contact op met Kleurrijk Wonen via telefoonnummer **(0345) 59 62 10** of via email [koop@kleurrijkwonen.nl](mailto:koop@kleurrijkwonen.nl).

### Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Laan van Westroijen 6  
4003 AZ TIEL

Postbus 544  
4000 AM TIEL