

Geacht College, Leden van Provinciale Staten,

Als steungroep Homanshof wenden we ons tot u.

De Homanshof Anloo in haar huidige functie dreigt niet alleen voor Anloo, maar ook voor de provincie Drenthe verloren te gaan!

Actie is noodzakelijk om de leefbaarheid te kunnen blijven behouden in Anloo.

Staatsbosbeheer (SBB) is eigenaar en vanaf 2020 hebben we van alles ondernomen om de Homanshof te behouden voor het dorp. Niets heeft mogen baten. SBB wil verkopen omdat dit pand niet bij de huidige bedrijfsvoering past. De Homanshof is een bijzonder Rijksmonument met een hoge ensemble waarde. Verwerving door Drents Landschap is de enige mogelijkheid om behoud (van wat er nu nog is) op lange termijn te borgen, voor het behoud van de leefbaarheid in het dorp en om het gebruik van dit complex terug te geven aan het dorp.

Het Drents Landschap HDL) ziet het belang van dit bijzondere Rijksmonument en wil het wel verwerven (heeft daar ook wel beperkte middelen voor) maar verwerft alleen als de gemeente en de provincie mee financieren en het dorp via een beheerstichting de dagelijkse zorg op zich neemt. Als Steungroep nemen wij hiervoor de verantwoordelijkheid.

Inmiddels hebben we gesproken met de raad van Aa en Hunze; er is meer dan voldoende steun om financieel bij te dragen, mits er een deugdelijke financiële onderbouwing wordt overgelegd (is bijgesloten).

We vertrouwen erop dat de gemeente Aa en Hunze in de eerstvolgende raadsvergadering € 169.000 ter beschikking stelt aan Drents Landschap voor de verwerving van Homanshof onder voorwaarde dat tenminste een zelfde bedrag door de provincie Drenthe en Drents Landschap voor de verwerving beschikbaar wordt gesteld.

Wij vragen van u om op grond van een politiek besluit € 169.000,- beschikbaar te stellen aan het Drents Landschap voor de verwerving van de Homanshof, onder voorwaarde dat tenminste een zelfde bedrag door de gemeente Aa en Hunze en Drents Landschap voor de verwerving beschikbaar wordt gesteld.

Van precedentwerking is geen sprake, omdat een dergelijke unieke combinatie hoegenaamd niet voorkomt.

Dit om de leefbaarheid in een klein dorp op het platteland te behouden. Hierbij ligt met name de aandacht op cultureel, educatief, historisch en recreatief gebied.

De provincie claimt voor de leefbaarheid geld uit de aardgasbaten. Het één na grootste gasveld ligt immers onder Nieuw Annerveen in de voormalige gemeente Anloo. Misschien kan dit deel van de oplossing zijn.

Samen met u hopen wij te kunnen laten zien dat een klein dorp met haar bestuurders ook daadwerkelijk iets kan bereiken voor de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van het platteland in een prachtige provincie.

Uiteraard zijn wij bereid alle nadere informatie die u wenst aan te leveren.  
Wilt u ons verzoek agenderen voor de eerstvolgende vergadering, graag ontvangen  
wij een verzoek om in te spreken.

Graag horen we van u.  
Hoogachtend,

De steungroep Homanshof,  
Lucienne van der Boor, Susan Oldenbeuving en Gerard Scholtens.

Bijgaand treft u het volledige verzoekschrift inclusief bijlagen aan.

Bijlagen/Leeswijzer:

I Verzoek

II Begroting Homanshof m.b.t. investeringen

III Behoud de Homanshof, Historie en Toekomst

IV Correspondentie Steungroep inwoners, Dorpsnieuws, Dorpsbelangen

V Rapport Monumentenzorg Noord

## Investerings- en exploitatieraming Homanshof Anloo

Deze investerings- en exploitatieraming is na overleg met de heer F.J.R. van der Velden van Stichting Het Drents Landschap tot stand gekomen.

### Incidentele investering, te verdelen in Aankoop en Verbeteringsinvestering:

#### Aankoop

De huidige vraagprijs van het complex bedraagt € 350.000, te verhogen met overdrachtsbelasting (10,4%), totaal € 388.000. Dit bedrag is exclusief de kosten van overdracht, zoals notariskosten en kosten Kadaster.

Op de panden rust de bestemming: maatschappelijke doeleinden

Staatsbosbeheer heeft het complex in de jaren '90 gekocht voor de volgende prijzen (excl. Overdrachtsbelasting):

- Boerderijcomplex, kadastrale grootte 1.007 m<sup>2</sup>, jaar van aanschaf 1994 € 94.159
  - Terrein (parkeerterrein), kadastrale grootte 1.475 m<sup>2</sup>, jaar van aanschaf 1996€ 13.613
- Er is indertijd door de staat een beroep gedaan op vrijstelling van de overdrachtsbelasting.

#### Verbeteringsinvestering

De verbeteringsinvestering bestaat uit de volgende componenten:

1. Achterstallig onderhoud
2. Verduurzamingsmaatregelen

#### Achterstallig onderhoud

Het achterstallig onderhoud van de boerderij betreft onder andere rietwerk, schilderwerk, voeg- en metselwerk en herstel van de dakconstructie.

De kosten hiervan worden geraamd op in totaal € 30.000.

De staat van onderhoud van de naastgelegen schuur, die overigens geen beschermde status heeft, is onbekend. Het gaat om een sober vormgegeven en uitgevoerde schuur.

Vermoedelijk zal hier in ieder geval houtwormbestrijding en schilderwerk van de houten delen aan het exterieur nodig zijn.

De kosten hiervan worden geraamd op in totaal € 7.500.

Ten slotte vraagt ook het stookhok om herstel. Hiervan bedragen de kosten circa € 1.500.

#### Verduurzamingsmaatregelen

Het verduurzamingsconcept dat wordt toegepast is afhankelijk van het beoogde gebruik. Als de boerderij in gebruik blijft als expositieruimte zijn weinig maatregelen nodig, omdat er geen hoge mate van comfort nodig is. Ook voor de instandhouding van het interieur volstaat een temperatuur van (minimaal) 10 tot 12 graden. Als de boerderij gebruikt gaat worden voor (bijvoorbeeld) vergaderingen, lezingen en andere activiteiten zijn er hogere eisen qua comfort.

Afhankelijk van het gekozen gebruikskoncept is er sprake van een investering van enkele tienduizenden euro's (isolatie) tot circa € 70.000 (isolatie plus een nieuw verwarmingsconcept).

De schuur is volledig casco en kent geen enkele vorm van isolatie. De ruimte wordt verwarmd middels een houtkachel, die centraal in de ruimte staat. Het verduurzamen van de schuur vraagt een hoge investering, waarvan de hoogte afhankelijk is van de te nemen maatregelen.

De kosten zijn op voorhand lastig in te schatten.

Op het dak van de schuur kunnen mogelijk zonnepanelen worden geplaatst, maar dit is vergunningsplichtig. Ook is het de vraag of het dak het kan dragen. Door verzekeraars worden ook steeds strengere eisen gesteld aan draagkracht van de constructie en brandveiligheid. De kosten zijn afhankelijk van het aantal panelen.

Gerekend wordt met een investering van circa € 10.000.

#### Renovatie en/of herinrichting van boerderij en theeschenkerij (schuur)

De bestaande exposities (Geopark enz. kijk ook op [Platvorm | opdrachtgevers | Homanshof](#)) in de boerderij zijn een voorwaarde voor de Steungroep om behouden te blijven alsmede de functie van theeschenkerij in de schuur. Met name om de museale functie uit te kunnen blijven oefenen met de aantrekkingskracht op educatieve en recreatieve en sociale gebieden. Maar als er in de inrichting meer of anders geïnvesteerd c.q. onderhouden moet worden ten gunste van bovengenoemde functies zullen de kosten hiervan variëren, afhankelijk van de overeengekomen ambitie.

Recapitulatie	€
Aankoop incl. kosten koper	388.000
Verbeteringsinvesteringen:	
1. Achterstallig onderhoud:	
a. Boerderij	30.000
b. Schuur en stookhok	9.000
2. Verduurzamingsmaatregelen:	
a. Boerderij	70.000
b. Schuur	p.m.
c. Zonnepanelen	10.000
Totale incidentele investering excl. p.m.-posten	507.000

#### Jaarlijkse exploitatiebegroting

Deze bestaat uit:

1. Lasten voor de eigenaar
2. Baten en lasten voor de gebruiker

### Jaarlijkse lasten voor de eigenaar

De eigenaarslasten bestaan uit 5 categorieën, de jaarlijkse begroting is als volgt:

1. Onderhoud, bestaande uit:	
a. Onderhoudskosten boerderij	9.000
b. Onderhoudskosten schuur	5.000
c. Onderhoudskosten bakhuis	500
2. Belastingen	800
3. Verzekeringspremie	1.000
4. Overig beheer (personeel Drents Landschap, contractbeheer, admin. etc.)	3.000
5. Overhead 14%	2.500
Totaal	22.000
Af: Sim-subsidie	<u>- 3.000</u>
Jaarlijks exploitatietekort	19.000

### Jaarlijkse baten en lasten gebruiker

Deze bestaan uit:

1. Baten	
a. Donateurs	750
b. Entreegelden	15.000
c. Theeschenkerij	4.625
d. Toiletgebruik	500
e. Verhuuropbrengsten	1.500
f. Exposanten	2.625
Totaal	25.250
2. Lasten (begroting nog nader in te vullen):	
a. Klein onderhoud	
b. Dagelijks beheer (schoonmaak, vrijwilligers, inventaris e.d.)	
c. Tuinonderhoud	
d. Energie	
e. Inboedelverzekering	

### Toelichting op de jaarlijkse baten gebruiker

- **Donateurs:**  
Veel dorpsbewoners dragen de Homanshof een warm hart toe. Vrienden van de Homanshof zijn dus goed te vinden. We hebben gerekend met 100 donateurs die € 7,50 betalen.
- **Entreegelden:**  
Tot dusver was "de Homanshof" zonder bemensing geopend. Wij gaan uit van een minimaal dagelijks bemenste opening door vrijwilligers van en via de beheerstichting. Omgerekend naar de cijfers van het CBS is een bezoekersaantal van 1500 bezoekers

mogelijk voor een klein museum met expositie.

De gemiddelde entree is € 10,= (CBS)

- **Uitbreiding Theeschenkerij**

500 gasten die naast koffie thee wat gebruiken zoals gebak, kopen van regionale producten. Hiervoor worden afspraken gemaakt door de beheerstichting en lokale en regionale productleveranciers met bijv. een kleine verkoop marge.

Gerekend is met minimaal € 1,=marge.

- **Coffee to go**

Uitbreiding van de theeschenkerij met functie van coffee to go

€ 3,00 per kopje (incl. kostprijs per kopje en een (duurzame) herbruikbare koffiebeker volgens de huidige richtlijnen per juli 2023)

Kostprijs per kopje:

Inkoop koffie 9 tot 11 cent, wij gaan uit van 15 cent voor goede koffie

Afschrijving koffieapparaat 3 tot 5 cent

Onderhoud machine 3 tot 5 cent

Suiker 1 cent

Overig (personeel) vrijwilliger 0 ct.

Totaal gerekend met 50 ct. per kopje kostprijs

- **Betaald toiletbezoek**

Recreanten en passanten die alleen gebruik willen maken van het toilet.

uitgaande van 750 personen per jaar a € 1,= per bezoek.

- **Ruimte verhuur/trouwlocatie**

De Homanshof heeft een bijzondere en sfeervolle entourage. Daar willen mensen wel vergaderen of tijdelijk verblijven. Te denken valt aan teams van bedrijven of familiebijeenkomsten of als trouwlocatie voor het officiële gedeelte. Kosten zijn geraamd op € 50,= -100,= per dagdeel, in de raming is uitgegaan van € 75,- bij 20x per jaar verhuren.

- **Exposanten** We willen amateurs en professionals de kans geven om te exposeren. Na het beoordelen van het werk, wordt besloten of de expositie door kan gaan. De beheerstichting heeft gerekend € 175,- voor het organiseren van een expositie. Als het geëxposeerde werk **niet te koop** is vragen wij een bijdrage van € 300,- voor de expositie. Van elk verkocht werk krijgt de stichting 20% provisie. Uitgaande bij de raming van 10 exposanten met werk dat niet te koop is. Inclusief verzekeringen, website vermeldingen en dergelijk; deze zijn geraamd op € 375 per jaar



**BEHOUD  
DE  
HOMANSHOF**

De inwoners van Anloo zijn eind 2020/begin 2021 geconfronteerd met de sluiting en voorgenomen verkoop van “de Homanshof” te Anloo door Staatsbosbeheer.

Inmiddels is het 2023 en staat “de Homanshof” te koop.

Voor u ligt het herschreven plan inclusief begroting van de kern van de Steungroep Homanshof met als uitgangspunt dat “de Homanshof” behouden blijft als interactief, educatief, recreatief informatiecentrum in het historisch Rijksmonument voor de gehele regio en voor de leefbaarheid van Anloo in het bijzonder.

Juli 2023





## Behoud de Homanshof, de Boerderij met Wagenschuur als educatief, cultureel en sociaalhistorisch informatiecentrum.

Door de plotselinge sluiting door SBB (Staatsbosbeheer) van informatiecentrum "De Homanshof" is een belangrijk onderdeel voor de leefbaarheid van het dorp Anloo aangetast. De laatste jaren hebben we als dorp al voor verschillende zaken zelf oplossingen gezocht, maar de leefbaarheid van het dorp Anloo staat onder druk; verkoop van de Homanshof betekent een groot verlies met name op Cultureel, Educatief, Historisch, Recreatief en Regionaal gebied.

De oplossingen op deze vragen heeft de steungroep 'Behoud de Homanshof' gebracht tot een plan van aanpak, bestaande uit meerdere ontwikkelpunten:

- Waarborgen van de huidige functie.  
Ons inziens is Het Drents Landschap de aangewezen organisatie als nieuwe eigenaar om de huidige functie te kunnen waarborgen. Vanuit en met deze nieuwe eigenaar kunnen diverse ontwikkelplannen gemaakt worden om de activiteiten in en om De Homanshof te kunnen optimaliseren. Het Drents Landschap heeft aangegeven niet zonder andere partijen als de gemeente Aa en Hunze en de Provincie te willen investeren in de aankoop.
- Ondersteuning van gemeente en provincie voor het behoud.  
De gemeente Aa en Hunze en de Provincie kunnen het Drents Landschap steunen met de financiering van de aankoop, ieder bijvoorbeeld voor een gelijk deel. De gemeenteraad van Aa en Hunze (College) heeft aangegeven wel mee te willen denken, maar wil een financiële onderbouwing van de plannen. Deze is bijgevoegd. Op ambtelijk gebied kan de Provincie Drenthe ons steunen. Een besluit tot Aankoop financiering komt uiteindelijk vanuit de leden van de Provinciale Staten.
- Het oprichten van een beheerstichting.  
Deze beheerstichting bestaat uit een afvaardiging vanuit het dorp c.q. de kern van de steungroep, aangevuld met een afvaardiging van de mede financiers. De beheerstichting is verantwoordelijk voor het reilen en zeilen van de dagelijkse werkzaamheden om de Homanshof in al zijn functies te kunnen laten opereren en te laten voortbestaan. Samen met de nieuwe eigenaar zullen zij zorgen voor een sluitende exploitatie, subsidie aanvragen en fondsenwerving.

**INHOUDSOPGAVE**

<b>SAMENVATTING TOT BEHOUD HOMANSHOF</b>	<b>3</b>
<b>HISTORIE</b>	<b>5</b>
<b>LEEFBAARHEID EN BETROKKENHEID</b>	<b>6</b>
<b>COMMUNICATIE</b>	<b>6</b>
<b>AFSPRAKEN</b>	<b>7</b>
<b>ONDERHOUD</b>	<b>7</b>
<b>VOORGENOMEN FUNCTIE</b>	<b>8</b>
<b>BIJLAGEN</b>	<b>9</b>
<b>BEGROTING/INVESTERINGS EN EXPLOTATIERAMINGEN</b>	
<b>BOUWTECHNISCH RAPPORT BTK MONUMENTENZORG</b>	
<b>FLYER/ INFORMATIE INWONERS</b>	
<b>PLAATSINGEN DORPSNIEUWS / DORPSBELANGEN</b>	

## Historie

“De Homanshof” is een rietgedekte boerderij met wagenschuur. Het is het op één na oudste monument van Anloo en stamt mogelijk uit de 17<sup>de</sup> eeuw. De laatste bewoners van dit historische pand waren Jannes en Geert Homan. De Homans waren behoudende en hardwerkende mensen, die nog leefden als hun ouders en grootouders. De voorkamer die (nu nog) in “de Homanshof” te bewonderen is, is daar het levende bewijs van.

In 1969 besloot Geert Homan de boerderij te verkopen. Het dorp en ook de gemeente hebben toen alles in het werk gesteld om het gebouwencomplex voor het dorp te behouden.

Het werd het jeugdhonk en zelfs het dorpshuis van Anloo. Voor Anloërs voelt het als een gebouw van de Anloërs. Na een volledige restauratie is het Rijksmonument, zeer tegen de zin van veel inwoners, in 1994 overgedragen aan Staatsbosbeheer, waarbij de overdrachtssom/opbrengst gereserveerd werd voor een nieuwe dorpshuis voorziening bij de basisschool. Ze kregen de gymzaal ervoor terug.

In 2009 is “de Homanshof” (onder andere middels diverse subsidies) gerenoveerd. Het werd en is één van de vier toegangspoorten van het Nationaal Park Drentsche Aa. Men vindt hier informatie over natuur, landschap en recreatie in het gebied. Wat binnen te zien is, kan men buiten beleven. In het informatiecentrum zijn verschillende wandel en fietsroutes te verkrijgen. “De Homanshof” is het startpunt voor veel wandelaars.

“De Homanshof” heeft als informatiecentrum een uniek en interactief informatief spel. Een expositie van GEOPark is te bewonderen en daarnaast zijn de vondsten van het blootgelegde onderduikershol tentoongesteld met een waarheidsgetrouwe maquette, die naast de grote expo over het Nationaal Park Drentsche Aa te zien is.

Naast dat scholen komen voor gebiedseducatie, vertrekken ook diverse schoolgroepen naar het onderduikershol met het museum als start- en voorlichtingspunt.

De houten wagenschuur is al jaren in gebruik als sfeervolle theeschenkerij, gerund door dorpsbewoners. De parkeerplaats is als vanzelfsprekend verbonden aan “de Homanshof”.

Een blik van buiten naar binnen: Op de vloer is een uitvergroete plattegrond van het Nationaal Landschap Drentsche Aa aangebracht. Zelfs huizen en kerken zijn erop terug te vinden. Wandelend over de kaart, ontdekt de bezoeker het bos, de heide en de kronkelende beekjes.

De kaart beslaat bijna het gehele oppervlak van de voormalige deel en loopt door naar buiten. In het Kniphorstbos sta je in een kring van stammen die samen één eeuwenoude boom vormen.

Wandel- en luisterstokken.

In “de Homanshof” vertellen we verhalen over het Nationaal Park Drentsche Aa. Wie beter dan de boswachter, de schaapherder en de historicus kunnen die verhalen vertellen?

De experts komen op originele wijze aan het woord.

Wandelend met een herdersstaf door de tentoonstelling, kan de bezoeker de verhalen naar eigen keuze beluisteren. Wanneer je in het woongedeelte van de boerderij komt die in oude sfeer hersteld is, dan ben je op bezoek bij de boer.

Op de eettafel wordt een interactieve presentatie geprojecteerd met achtergrondinformatie over de prehistorie, cultuurhistorie, natuur en het Nationaal Park. <https://platvorm.nl/opdrachtgevers/Homanshof.php>.

Als u de hyperlink opent krijgt u beeld bij de tekst.

## LEEFBAARHEID en BETROKKENHEID

Waar we in Anloo rijk in zijn, is in menskracht en hun kunde. Denk bijvoorbeeld maar eens aan de organisatie van de jaarlijkse Etstoel, de Speulkoel en het Zomerfeest. Zonder deze vrijwilligers zou het niet zo mooi -georganiseerd- kunnen worden. Over leefbaarheid gesproken!

## COMMUNICATIE

De bewonersraadpleging die de Steungroep huis aan huis heeft gehouden heeft aangegeven dat vrijwel het hele dorp vindt dat de Homanshof zoals deze nu is behouden moet blijven. Ruim de helft van de mensen wil daar ook daadwerkelijk iets voor doen (gastheer/vrouw, onderhoudswerkzaamheden enz.) en ruim 60 % wil financieel bijdragen in de vorm van een donateursbijdrage, dan wel voor specifiek aangegeven zaken.

Diverse keren is er door en met de Steungroep overlegd met:

- Vereniging Dorpsbelangen Anloo
- Historische Vereniging
- De Steungroep heeft via het Dorpsnieuws (fysiek en internet) een ieder op de hoogte gehouden

De inwoners en de dorpse verenigingen, voelen zich betrokken (bij de exploitatie van) “hun Homanshof”. Een win- win situatie.

## AFSPRAKEN

De steungroep/beheerstichting ziet zichzelf als initiators met betrekking tot het volgende: Het Drents Landschap als nieuwe eigenaar maakt om het huidige gebruik voort te kunnen zetten:

- Een notarieel contract met SBB over de over te nemen/ inbegrepen inventaris(sen)
- Een notarieel contract met daarin de overeengekomen afspraken met de gemeente en de Provincie Drenthe met betrekking tot de verleende gelden enz.
- Een notarieel contract met de beheerstichting waarin afspraken gemaakt worden omtrent huur, werkzaamheden die onder de huurder gaan vallen en werkzaamheden die voor rekening van de verhuurder komen. Maar ook afspraken omtrent de verdeling van de baten, bevoegdheden, wie er zitting mogen nemen en beëindiging van de stichting

De volgende aandachtspunten zijn daarbij aan de orde:

- Bij de overgang van het eigendom van SBB naar Het Drents Landschap moet er geen sprake zijn van enig vorm van personeel dat eventueel recht zou hebben om mee over te gaan. SBB vrijwaart het Drents Landschap c.q. beheerstichting daarvoor. Met betrekking tot inventaris zullen er door de betrokken partijen contractuele afspraken gemaakt worden voor de inventaris (expositie, inrichting huiskamer met bedstede en dergelijke) om het te laten zoals het is.
- Dit geldt ook voor het naastgelegen parkeerterrein. Bij de verkoop zitten 10 parkeerplaatsen, dit moet contractueel vastgelegd worden. Evenals voor het gebruik van de resterende parkeerplaatsen gaan we uit van een gebruiksovereenkomst.

## ONDERHOUD

“De Homanshof” is een Rijksmonument. Dit heeft consequenties voor onder meer zaken als onderhoud. De monumentenwacht heeft een rapport opgesteld in december 2022 (zie bijlage) waarbij het rieten dak over niet al te lange tijd aan onderhoud toe is.

Hiervoor (maar ook voor andere onderhoudsonderdelen) zijn subsidiemogelijkheden\*.

Van belang is om hier tijdig achteraan te gaan.

De beheerstichting maakt hier maar ook over andere genoemde punten vanuit het rapport afspraken over met de nieuwe eigenaar. Nadat deze vastgelegd en (achterstallige)onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd zijn is het voor de beheerstichting mogelijk om afspraken te maken over periodieke kosten als energie en gemeentelijke belastingen.

De beheerstichting denkt over het onderhoud in het algemeen zoals;

Het Drents Landschap als eigenaar/ verhuurder is verantwoordelijk voor groot onderhoud (dak, schilderwerk buiten enz.) en klein onderhoud is voor de beheerstichting (te denken valt aan kleine reparaties, binnen schilderwerk).

\*Brim subsidie voor rieten daken / SIM Subsidie Instandhouding Monumenten

## INVESTERINGEN

We gaan er van uit dat de Homanshof met de wagenschuur zo blijft zoals het nu is. Inclusief de bestaande huidige expositie, de wandelverhaalstokken en de ingerichte oude woonkamer en de inventaris van de boerderij en wagenschuur. Wat ons betreft gaan we zo op de oude voet verder! De nieuwe eigenaar komt dit wat ons betreft overeen met de verkopende partij.

Uiteraard zijn er investeringen nodig voor wat betreft onderhoud (bijvoorbeeld mede door BRIM en SIM subsidies) en eventuele verbouwkosten alsmede oplossingen van de problemen die SBB aangaf met de elektra te hebben. Deze worden meegenomen als post in de begroting.

De grootste investering is de aankoop van "de Homanshof" zelf. Maar ook de direct noodzakelijke onderhoudskosten vallen onder investering. Denk aan kosten van energietransitie; plaatsen zonnepanelen, energiebesparende maatregelen.

Er zijn talloze mogelijkheden om met name in de wagenschuur, de bestaande theeschenkerij een andere, of beter gezegd uitgebreidere functie te geven teneinde een sluitende exploitatie te kunnen bewerkstelligen.

Een kleine opsomming van mogelijkheden: - coffee en tea to go - theeschenkerij - organiseren/verhuren t.b.v. workshops - betaalde lezingen van en voor diverse (natuur)organisaties - verhuren ruimte besloten partijen - fair/thema gebonden markten (bijv. winter/kerst markt) - rondleiding voor scholieren tegen vergoeding – aandacht voor startpunt wandelroutes/ATB routes waardoor verkoop koffie/thee - verkoop regionale en lokale producten/streekproducten - muzikale/culturele bijeenkomsten - betaald toiletgebruik - expositie mogelijkheden

Naast uitbating van de wagenschuur zien we nog de volgende mogelijkheden: - inwoners worden donateur (in de bewonersbrief is dit gevraagd en daar is zeer positief op gereageerd) – oud inwoners willen zich ook inzetten - verwerven van subsidies - bijdragen van diverse fondsen - aanvragen ANBI status.

## VOORGENOMEN FUNCTIE

In de begroting hebben we vooraleerst gekozen voor het uitbreiden van de bestaande theeschenkerij met coffee/tea to go en de mogelijkheid tot expositie en verhuur van (besloten) bijzondere (vergader)ruimte.

**BIJLAGEN**

Investerings-en exploitatieramingen

Rapport Monumentenzorg Noord

Brief naar inwoners van de Steungroep

Plaatsingen Dorpsnieuws/ correspondentie Dorpsbelangen

Zoals u/jullie ongetwijfeld al gehoord/gelezen hebben is er heel wat gaande omtrent de Homanshof. "Onze Homanshof". Omdat er veel nieuwe inwoners in Anloo zijn gekomen, willen wij voor we verder gaan even toelichten waarom wij spreken van "onze Homanshof".

De Homanshof is het op één na oudste monument van ons dorp en stamt mogelijk uit de 17<sup>de</sup> eeuw. De laatste bewoners van dit historische pand waren Jannes en Geert Homan. De Homans waren behoudende en hard werkende mensen, die nog leefden als hun ouders en grootouders. De voorkamer, die (nu nog) in de Homanshof te bewonderen is, zegt alles!

Dominee Hendriks was in die tijd heel erg begaan met de jeugd van Anloo. Hij had zich ten doel gesteld om een jeugdhonk in het dorp te realiseren en daarvoor werd letterlijk alles uit de kast gehaald. Er werden antiekverkopingen georganiseerd en niet zomaar antiek verkopen! Door veel inwoners werden kostbare spullen aangeboden en deze hebben heel wat geld opgeleverd! Met dit geld zou een jeugdhonk worden gerealiseerd. Het liep echter anders.....

In 1969 besloot Geert Homan de boerderij te verkopen. Het dorp en ook de gemeente hebben toen alles in het werk gesteld om het gebouwencomplex voor het dorp te behouden. Het werd **ons** jeugdhonk, **ons** dorps huis, **onze** ontmoetingsplek. Menig Anloër heeft tijdens het neutieschieten of klaverjassen zijn hoofd gestoten aan de lage balken op de deel.

Voor Anloërs voelt het als een gebouw van ons. Na een volledige restauratie is het Rijksmonument, zeer tegen de zin van veel inwoners, in 1994 overgedragen aan Staatsbosbeheer (SBB), waarbij de overdrachtssom gereserveerd werd voor een nieuwe dorps huisvoorziening bij de basisschool. Het was niet vergelijkbaar; we kregen de gymzaal!

De Homanshof is nu het informatiecentrum van SBB en heeft sinds 2009 een uniek en interactief informatief spel. Kijk eens op <https://platvorm.nl/opdrachtgevers/Homanshof.php> Bovendien is het hét vertrekpunt voor diverse wandelingen. De vondsten van het blootgelegde onderduikershol zijn hier tentoongesteld en veel schoolbezoeken aan dit hol vertrekken vanuit de Homanshof. Meer recent is een expositie van GEO Park toegevoegd. De houten Wagenschuur is al jaren in gebruik als theeschenkerij, gerund door dorpsbewoners.

Echter...SBB vindt het pand niet meer geschikt (de elektrische installatie is afgekeurd) en heeft de gemeente verzocht om de bestemming van het perceel (Maatschappelijke Doeleinden) te wijzigen in Wonen. Dit om het geheel zo goed mogelijk in de markt te kunnen wegzetten.

Een grote groep Anloërs voelt zich hiermee tekort gedaan. Als verontruste dorpsbewoners hebben we contact opgenomen met SBB, Drents Landschap en de Gemeente.

–SBB: wil de Homanshof afstoten maar SBB kan in onze ogen eigenaar blijven, waarbij een op te richten beheersstichting alle dagelijkse zaken en klein onderhoud regelt. Als SBB geen eigenaar wil blijven, kan mogelijk Drents Landschap eigenaar worden, wellicht biedt dit ook ruimere gebruiksmogelijkheden..



--Drents Landschap: (koopt meer van dergelijke historische panden aan) wil, om ons te helpen, het eigendom wel overnemen maar koopt niet aan voor marktconforme prijs; het dagelijks beheer/bestuur moet dan via een op te richten beheersstichting uitgevoerd worden. Wel moet worden opgemerkt dat ook Drents Landschap zal streven naar een kostendekkend gebruik.

–Gemeente Aa en Hunze: deelt onze zorg en is bereid om mee te werken aan een oplossing voor het dorp; als dorpsbewoners moeten we een verzoek indienen bij het College van B&W met daarin aangegeven waarom wij vinden dat verkoop niet zomaar kan en wat wij als dorp willen doen om tenminste de huidige Homanshof voor het dorp te behouden.

Mocht het College positief beslissen op ons verzoek (waar we druk aan werken) zal er een gesprek plaats vinden tussen SBB, Drents Landschap, de Gemeente en de verontruste inwoners (Steungroep).

Afhankelijk van de ruimte die gesprekspartners bieden, zullen mogelijkheden ontstaan. Voor het gebruik denken we minimaal aan een voortzetting van het huidige gebruik van de Homanshof met Wagenshuur met een ruimere museale functie (bijv. vereniging Historisch Anloo en St. Etstoel) en een uitbreiding van de informatie over ons cultuurhistorisch waardevol gebied.

Nu willen wij als “Steungroep Homanshof” graag ook uw/jullie mening weten. Als u/je onderstaande vragen wilt beantwoorden halen wij de strookjes weer bij u op. Alvast bedankt voor de medewerking!

De “Steungroep Homanshof”, mede namens Dorpsbelangen:

Lucienne van der Boor  
Roelie Völlink  
Henk Muller

Susan Oldenbeuving  
Joke Benjamins  
Gerard Scholtens

---

Wij hebben de volgende vragen: s.v.p. aankruisen waar u mee instemt

bent u het met ons eens dat de Homanshof behouden blijft voor ons dorp;  
naam: \_\_\_\_\_ handtekening: \_\_\_\_\_

bent u bereid als vrijwilliger mee te helpen met voorkomende (lichte) werkzaamheden;  
(te denken valt aan (tuin)onderhoud, gastheer/vrouwschap, verzorging, techniek enz.)

bent u bereid t.z.t. een passende bijdrage over te dragen aan de op te richten beheersstichting om de Homanshof voor het dorp te behouden.

Beste dorpsgenoten,

Wij zijn erg tevreden met de grote respons op de enquête van "de Homanshof". Van ruim 72 % van de huishoudens hebben we het formulier terug mogen ontvangen. Hartelijk dank daarvoor!

We zijn erg verheugd te kunnen melden dat er 97% is voor behoud van de Homanshof zoals hij nu is. Dit is geweldig nieuws! En dat niet alleen. Bijna 60% heeft aangegeven financiële steun te willen bieden en daarnaast heeft ruim de helft ook toegezegd mee te willen helpen met hand- en spandiensten.

Inmiddels hebben we als Steungroep een verzoek tot behoud van "de Homanshof" ingediend bij het College van B&W. De uitkomst van de enquête gaan dit verzoek zeker versterken. Wij verwachten dat de gemeente hier binnenkort op zal reageren. We houden u graag op de hoogte!

Heeft u misschien nog een enquête formulier die u graag wil inleveren, heel graag zelfs. Dit kan bij Brinkstraat 11 of Annerweg 1.  
Alvast bedankt!



Gemeente Aa en Hunze  
t.a.v. mevrouw Rademaker en de heer Heijerman  
Postbus 93  
9460 AB Gieten

Anloo, 23 maart 2021

Betreft: sluiting Homanshof

Geachte heer Heijerman en mevrouw Rademaker,

Via Staatsbosbeheer zijn wij geïnformeerd over de sluiting van informatiecentrum en theeschenkerij Homanshof in Anloo. Wij vinden dit bijzonder spijtig om te horen en willen enkele punten onder de aandacht brengen vanuit de Vereniging Dorpsbelangen Anloo, de Vereniging Historisch Anloo en omwonenden.

De Homanshof vormt nu een startpunt voor verschillende wandelingen en fietsroutes. Daarmee is het een belangrijke toegangspoort voor het Nationaal Park de Drentsche Aa. Vanuit het dorp vinden wij het heel waardevol om dit te behouden.

De Homanshof is gevestigd in een oude Saksische boerderij met daarnaast een houten wagenloods. Deze zijn van belangrijke historische waarde voor het dorp, niet alleen door de monumentale aanduiding. Doordat de Homanshof een publieke functie heeft, kunnen meer mensen kennismaken met de historie van ons dorp alsmede van de omgeving. In de Homanshof staat bovendien een maquette van het onderduikershol in Anloo en diverse archeologische objecten. Er is hiervoor niet zomaar een alternatieve locatie, waardoor deze educatieve manier om onze geschiedenis zichtbaar te maken verloren dreigt te gaan.

Ook schoolkinderen brengen jaarlijks met de bus of de fiets een excursiebezoek aan de Homanshof. Dit draagt er aan bij dat de geschiedenis van het gebied niet verloren gaat. Daarnaast is een kijkje hoe het er vroeger uitziet onontbeerlijk voor de beeldvorming voor de kinderen van onze toekomst.

Met name in de weekenden weten vele mensen de parkeerplaats bij de Homanshof goed te vinden. Het informatiecentrum is dan een grote bron van informatie over het Nationaal Park en de prachtige wandel- en fietsmogelijkheden om tijdelijk in en om Anloo te verblijven. Parkeren is op weekenddagen een aandachtspunt in Anloo, er is sowieso al een tekort aan parkeerplekken waardoor op verschillende plekken in de berm ook auto's staan. Hierdoor worden verschillende bermstrookjes ook stuk gereden. Het behoud van de parkeerplaats bij de Homanshof is voor het dorp dan ook bijzonder belangrijk.

De houten wagenloods heeft tot dusver een prima (neven)functie als theeschenkerij gehad. Ook van de activiteiten in de wagenloods zouden we het jammer vinden als deze verloren gaan. De huidige uitbaatsters hebben te kennen gegeven hiermee te willen stoppen; wij verwachten wanneer er actief gekeken wordt naar opvolging of alternatieve invulling, zeker bij in- en omwonenden van Anloo, deze succes zal hebben. Hiervoor roepen we ook de medewerking van de gemeente graag in.

Last but not least heeft de Homanshof ook aanzuigende werking voor de nabijgelegen middenstand c.q. horeca, in Anloo maar ook in de omliggende dorpen.



**Vereniging Dorpsbelangen Anloo**  
p/a Anderenseweg 2  
9467 PG Anloo  
e-mail: dorpsbelangenanloo@gmail.com

---

Graag gaan wij met de gemeente op korte termijn in gesprek over de toekomst van de Homanshof en hoe bovenstaande punten hier een rol in spelen.

Met vriendelijke groet,

Vereniging Dorpsbelangen Anloo, voorzitter Henk Muller en secretaris Marile Bisschop  
Vereniging Historisch Anloo, voorzitter Henk Muller  
Omwonenden, Lucienne van der Boor en Susan Oldenbeuving

Beste dorpsgenoten,

In het dorpsnieuws van november bent u geïnformeerd over de goede respons van de enquête over de Homanshof. Ook heeft de gemeente ons beleidsplan in goede orde ontvangen.

We hebben inmiddels al een aantal gesprekken gehad met de Gemeente Aa en Hunze maar ook met Drents Landschap en Staatsbosbeheer (SBB).

Het ziet er naar uit dat we op de goede weg zitten. Ook al zijn we er nog niet. SBB lijkt bij het voornemen te blijven om de Homanshof te gaan verkopen. Het Drentse Landschap is zeer geïnteresseerd tot aankoop maar niet tot elke prijs. De gemeente heeft toegezegd facilitair te willen optreden in het geheel.

We doen als steungroep ons uiterste best om deze partijen op korte termijn bijeen te brengen zodat het uitgangspunt wordt dat de Homanshof voor Anloo als infocentrum behouden kan blijven.

Zoals u weet staan de gemeenteraadsverkiezingen voor de deur. Het is voor Anloo een uitgelezen kans om hierop in te spelen door de aankomende nieuwe raadsleden en wethouders te informeren over de Homanshof.

Een week voor de verkiezingen, op 8 maart, is er een debat tussen de lijsttrekkers van de verschillende politieke partijen. Deze wordt live uitgezonden door Radio Aa en Hunze. We hebben de mogelijkheid om vragen te laten stellen tijdens het debat.

Wilt u met ons meedenken welke vragen er gesteld kunnen worden betreffende het behoud van de Homanshof?

Mail uw reactie naar [gjmscholtens@gmail.com](mailto:gjmscholtens@gmail.com)

Hartelijke groet,  
Namens Steungroep Homanshof,  
Susan Oldenbeuving  
Lucienne van der Boor

Update Homanshof,

Beste Anloërs,

Allereerst de beste wensen voor u allen!

Het College van Burgemeesters en Wethouders heeft in oktober vorig jaar ons verzoek met plan tot behoud van "de Homanshof" ontvangen alsmede de vele steunbetuigingen uit het dorp.

Naar aanleiding daarvan is een delegatie van de Steungroep half december uitgenodigd voor een (online) gesprek met wethouder Henk Heijerman en beleidsmedewerker Maaïke Hamstra over de stand van zaken en de voortgang voor wat betreft het behoud van "de Homanshof".

Samengevat:

De wethouder geeft aan dat hij ons dorpsinitiatief zeer waardeert en derhalve ook wel van gemeentewege wil faciliteren bij de eigenaar die "de Homanshof" wil behouden voor het dorp. Daar zijn we als Steungroep uiteraard erg blij mee!

Er is nog onduidelijkheid wie de -opvolgend- eigenaar zal zijn. SBB zet voornamelijk in op vervreemding. Het Drents Landschap, waar de Steungroep inmiddels contact mee heeft, lijkt in de wandelgangen een mogelijk goede opvolger. Afsproken is dat de wethouder de taak op zich neemt om de gesprekken te arrangeren met de partijen.

Wij verwachten daar binnenkort bij aan te kunnen schuiven.

Wordt vervolgd!

Steungroep Homanshof

## Dorpsnieuws HOMANSHOF Nieuwsflits

Beste dorpsgenoten,

Dinsdag 1 maart hebben we als Steungroep Homanshof in het gemeentehuis een gesprek gehad met Staatsbosbeheer (SBB) de verkopende partij, het Drents Landschap (HDL), de partij die wel over wil nemen, de wethouder en een beleidsmedewerker, om te kijken hoe we de Homanshof met de huidige functies voor het dorp kunnen behouden.

De gemeente en HDL zijn voor het behoud van Homanshof. De gemeente is bereid om zich met raad en daad in te zetten en HDL is nog steeds bereid tot aankoop binnen hun financiële mogelijkheden.

SBB blijft bij het voornemen om de Homanshof te verkopen. Het gebouw voldoet niet aan de eisen die SBB nu aan een informatie centrum stelt. De elektrische installatie is afgekeurd en er komt groot onderhoud aan. Dat de opbrengst van de verkoop in de landelijke pot verdwijnt, klopt volgens SBB niet. SBB wil een nieuw informatiecentrum bouwen en een schaapskooi. Onderhands verkopen mag niet op grond van een uitspraak van de Raad van State. SBB wil ons wel de hand reiken, maar ze zien er geen mogelijkheden voor.

In de discussie hebben wij samen met HDL en gemeente aangegeven dat het een wilsgebeuren is. Als verkopende partij kun je een object ook gunnen aan een lagere bidder. Als verkopende partij dien je rekening te houden met:

- de bestemming van het pand; (de gemeente is niet voornemens om mee te werken aan een woonbestemming)
- de inspanningen die het dorp en omgeving gepleegd hebben om van Homans boerderij tot de Homanshof te komen;
- de manier waarop het pand door SBB verworven is;

De huidige maatschappelijk/educatieve functie ; over een paar weken komen van 10 scholen 250 kinderen de expositie van het onderduikershol in de Homanshof en het onderduikershol zelf bezoeken. Aan dit bezoek is een heel onderwijsprogramma gekoppeld door vrijwilligers van de Historische Vereniging Anloo.

Uiteindelijk zijn we overeengekomen dat SBB toch verkooptechnische mogelijkheden gaat onderzoeken waardoor de Homanshof als infocentrum voortgezet kan worden. Wordt vervolgd

Steungroep Homanshof



**Rapportage bouwtechnisch onderzoek**



**Lunsenhof 20**

**9467 PM Anloo**

Rijksmonumentnummer: 8157

Inspectiedatum: 12-12-2022

Rapportagedatum: 13-12-2022

Versie: 1.0 (definitief)



## Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Contact- en administratiegegevens.....	3
2. Objectgegevens algemeen.....	4
3. Redengevende omschrijving.....	5
4. Kadastrale gegevens.....	6
5. Gevefoto's vrijstaande boerderij.....	7
6. Samenvatting boerderij.....	9
7. Omschrijving conditiescores.....	10
8. Kostenindicaties onderhoudswerkzaamheden.....	11
9. Meest urgente gebreken boerderij.....	12
10. Situatie buitenzijde object.....	13
10.1 Terrein: verhardingen (stabu-code: 15).....	13
10.2 Buitengevels: voeg- en metselwerk (stabu-code: 22).....	14
10.3 Buitengevels: gevelankers (stabu-code: 22).....	16
10.4 Gevelopeningen: kozijnen, ramen, en deuren (stabu-code: 30).....	17
10.5 Gevelopeningen: isolerende beglazing (stabu-code: 34).....	19
10.6 Gevelopeningen: enkele beglazing (stabu-code: 34).....	20
10.7 Gevelopeningen: glas-in-lood beglazing (stabu-code: 34).....	21
10.8 Gevelopeningen: achterzet-beglazing (stabu-code: 34).....	22
10.9 Gevelopeningen: dief-ijzers in raamkozijnen.....	23
10.10 Gevelopeningen: blindluiken.....	24
10.11 Gevelbetimmering.....	25
10.12 Daken: dakbedekking hellende daken (stabu-code: 33).....	26
10.13 Daken: gemetselde schoorsteen.....	29
10.14 Buitenschilderwerk (stabu-code: 46).....	31
11. Situatie binnenzijde object.....	33
11.10 Fundering.....	33
11.11 Watermeterput.....	34
11.12 Vloeren begane grond: steenachtig/beton.....	36
11.13 Vloeren (zolder)verdieping: hout.....	37
11.14 Binnenwanden: voeg- en metselwerk.....	39
11.15 Binnenwanden: hout.....	43
11.16 Binnenwandopeningen: binnenkozijnen, binnendeuren.....	43
11.17 Binnentrap (stabu-code 32).....	44
11.18 Hellende dakconstructie.....	44
11.19 Schoorsteenkanaal.....	46
11.20 Sanitair (stabu-code 53).....	47
11.21 Keukeninrichting.....	49
11.22 Afwerking: vloer- en wandtegels (stabu-code 41).....	50
11.23 Afwerking: plafonds (stabu-code 44).....	51
11.24 Afwerking: binnenschilderwerk algemeen (stabu-code 46).....	51
11.25 Installatietechniek: gasinstallatie (stabu-code 55).....	52
11.26 Installatietechniek: waterinstallatie (stabu-code 52).....	52
11.27 Installatietechniek: elektrotechnische installatie (stabu-code 70).....	53
11.28 Installatietechniek: cv-installatie (stabu-code 60).....	54
11.29 Installatietechniek: elektrische ventilatie (stabu-code 61).....	55
11.30 Installatietechniek: binnenriolering (stabu-code 51).....	56
11.31 Installatietechniek: brandvoorzieningen (stabu-code 54).....	57
11.32 Installatietechniek: Bliksembeveiliging.....	57
12. Bijgebouw 1: vrijstaande houten schuur.....	58
13. Bijgebouw 2: vrijstaande stenen stookhut.....	64
14. Milieu.....	70
15. Energetische maatregelen.....	71
16. Bereikbaarheid en toegankelijkheid.....	71
17. Verklaring en aansprakelijkheid.....	72

## 1. Contact- en administratiegegevens

### ***Uitvoering bouwtechnisch onderzoek***

Naam: Monumentenzorg Noord
Adres: Wildervanksterdallen 10
Postcode en plaats: 9648 TD Wildervank
Naam inspecteur: dhr. K. Ambergen
Telefoon: +31 (0)6 30.45.80.33 (= dhr. A. Krauts) +31 (0)6 83.54.81.63 (= dhr. K. Ambergen)
E-mail 1: krauts@monumentenzorgnoord.nl
E-mail 2: ambergen@monumentenzorgnoord.nl
Website: www.monumentenzorgnoord.nl
Kamer van Koophandel (KvK-nummer): 676013731
Ingeschreven als: Bouwtechnisch adviesbureau
Bankrekening: NL 29 ASNB 0706 7192 63

## 2. Objectgegevens algemeen

Adres: Lunsenhof 20
Postcode en plaats: 9467 PM Anloo
Monumentnummer <sup>1</sup> : 8157
Status <sup>2</sup> : Rijksmonument
Oorspronkelijk bouwjaar: vermoedelijk 18 <sup>e</sup> eeuws
Gebouwtype: vrijstaand
Gebouwfunctie oorspronkelijk: boerderij
Gebouwfunctie anno nu: (voormalig) bezoekerscentrum Staatsbosbeheer
Status object: niet meer als zodanig in gebruik
Aantal bouwlagen: 2
Gebruiksoppervlak: 235 m <sup>2</sup>
Oriëntatie voorgevel: Oost
Weersgesteldheid tijdens bouwtechnisch onderzoek: droog

---

<sup>1</sup> bron: monumentenregister Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

<sup>2</sup> bron: monumentenregister Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

### **3. Redengevende omschrijving**

Het object is als volgt omschreven bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (R.C.E):

#### Inleiding

Niet van toepassing (niet vermeld)

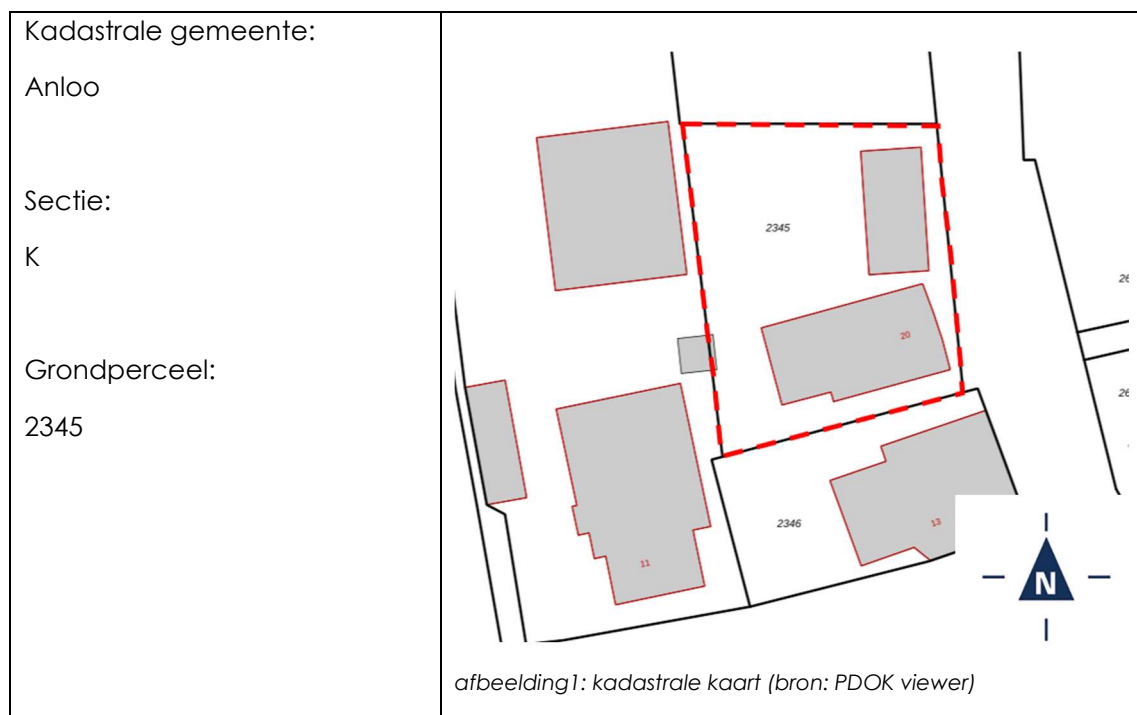
#### Omschrijving

Boerderij. Oudste boerderij ter plaatse met onderschoer en woongedeelte met bakstenen topgevel.

#### Waardering

Niet van toepassing (niet vermeld)

#### 4. Kadastrale gegevens



## 5. Gevefoto's vrijstaande boerderij

Voorgevel



afbeelding 2: voorgevel (Oostzijde)

Achter- en Linker zijgevel.



afbeelding 3: Linker zijgevel (Zuidzijde) en achtergevel (Westzijde).

Achter- en rechter  
zijgevel



*afbeelding 4: Achtergevel (Westzijde) en rechter zijgevel (Noordzijde)*

## **6. Samenvatting boerderij**

De algehele constructieve toestand (casco) valt te kwalificeren als zijnde redelijk.

De kapconstructie is in hout uitgevoerd en is zichtbaar onderhevig aan (actieve)hout-borende insecten. Dit geldt tevens voor overige houten bouwelementen, denk hierbij bijvoorbeeld aan de aanvullende draagsystemen (gebinten), verdiepingsvloer en binnenwanden. Binnen afzienbare tijd dient men in elk geval rekening te houden met vervanging van het gehele rietpakket inclusief nokafwerking. Tevens is de scheefstaande gemetselde schoorsteen onderhoudsbehoefstig.



## 7. Omschrijving conditiescores

Tijdens het bouwtechnisch onderzoek zijn conditiescores toegewezen aan geïnspecteerde elementen <sup>3</sup>. In de tabel hieronder staat per conditiescore een omschrijving en een toelichting.

Conditiescore	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekende conditie	Incidenteel geringe gebreken
2	Goede conditie	Incidenteel beginnende veroudering
3	Redelijke conditie	Plaatselijk zichtbare veroudering Functieervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar
4	Matige conditie	Functieervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar
5	Slechte conditie	De veroudering is onomkeerbaar
6	Zeer slechte conditie	Technisch rijp voor sloop

afbeelding 5: tabel conditiescore.

Tijdens het bouwtechnisch onderzoek heeft geen licht-destructief onderzoek plaatsgevonden. Hierdoor is het mogelijk dat bepaalde gebouwelementen zodanig zijn afgewerkt dat deze niet of nauwelijks te inspecteren zijn. Ditzelfde geldt voor gebouwelementen welke op grote hoogte zijn gesitueerd. Bij deze betreffende gebouwelementen is de conditiescore voorzien van het volgende teken: #. Achter dit # is de ingeschatte conditiescore vermeld.

---

<sup>3</sup> Geïnspecteerde elementen: zie hoofdstuk 11 en 12

## **8. Kostenindicaties onderhoudswerkzaamheden**

In deze rapportage zijn geen kostenindicaties met betrekking tot uit te voeren onderhoudswerkzaamheden opgenomen.

## 9. Meest urgente gebreken boerderij

Hieronder volgt een prioritering van de meest urgente gebreken. De overige gebreken zijn per onderdeel in deze rapportage opgenomen.

### Op korte termijn:

- Plaatselijk herstel scheurvorming in gevelmetselwerk.
- Plaatselijk herstel voegwerk.
- Plaatselijk herstel stucwerk op binnenzijde buitengevels (ivm optrekkend vocht).
- Plaatselijk constructief herstel/deelvervanging van de dakconstructie. Dit in verband met verregaande aantastig door hout-borende insecten.
- Plaatselijk herstel/deelvervanging buitendeur voorgevel.
- Behandelen kapconstructie én overige houten bouwelementen.

### Op middellange termijn (1 à 3 jaar)

- Vervangen rietbedekking incl. nokafwerking.
- Algeheel onderhoud aan de scheefstaande schoorsteen
- Schilderwerkzaamheden

## 10. Situatie buitenzijde object

### 10.1 Terrein: verhardingen (stabu-code: 15)

Conditie score	2 (goed)
Toelichting: Geen	
Hersteladvies: Geen	

#### Foto's



afbeelding 6: terreinbestrating.



Afbeelding 7: terreinbestrating.

## 10.2 Buitengevels: voeg- en metselwerk (stabu-code: 22)

Conditie score metselwerk	3 (redelijk)
Conditie score voegwerk	2 (goed)
<u>Toelichting:</u> Het merendeel van de gevel staat niet meer "te lood". De huidige situatie van het geheel is echter nog wel acceptabel. Met name de achtergevel is onderhevig aan werking. Hier is tevens sprake van ontzet gevelmetselwerk. In het verleden zijn reeds op diverse plaatsen zichtbaar herstelwerkzaamheden verricht. Men dient echter nog wel rekening te houden met plaatselijk voegwerkherstel.	
<u>Hersteladvies:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>o Ter plaatse van gescheurd gevelmetselwerk dient men rekening te houden met herstelwerkzaamheden, waarbij eventueel nieuw aan te brengen stenen qua kleur en samenstelling overeen dienen te komen met het bestaande originele werk. Zie ook de URL 4003 herstel historisch metselwerk van het ERM.</li><li>o Bij nieuw aan te brengen voegwerken dienen de kleur en samenstelling overeen te komen met het bestaande werk. Het is wel aan te raden waar nodig meer kalk aan de mortel toe te voegen (bastaardmortel). Zie ook de URL 4006 herstel historisch voegwerk van het ERM.</li></ul>	



afbeelding 8: Achtergevel.



afbeelding 9: Close-Up rode kader afbeelding 8.



afbeelding 10: Achtergevel.



afbeelding 11: De topgevel en de gemetselde schoorsteen trekken naar binnen. De schoorsteen staat scheef.



afbeelding 12: Situatie aan de binnenzijde van de achtergevel. Foto genomen vanaf de zolderverdieping.



afbeelding 13: Situatie aan de binnenzijde van de achtergevel. Foto genomen vanaf de zolderverdieping.

### 10.3 Buitengevels: gevelankers (stabu-code: 22)

Conditie score	2 (goed)
Materiaal	Smeedijzer
<u>Toelichting:</u> Geen	
<u>Buitenschilderwerk:</u> zie paragraaf 10.14	
<u>Hersteladvies:</u> Geen.	

#### Foto's



afbeelding 14: gevelfragment achtergevel.



afbeelding 15: gevelfragment linker zijgevel.

#### 10.4 Gevelopeningen: kozijnen, ramen, en deuren (stabu-code: 30)

Conditie score houten raamkozijnen	3 (redelijk)
Conditie score houten ramen	3 (redelijk)
Conditie score houten deurkozijnen	3 (redelijk)
Conditie score houten buitendeuren	3 (redelijk)
Conditie score houten blindschilden	3 (redelijk)
Conditie score hang- en sluitwerk algemeen	3 (redelijk)
<u>Toelichting:</u> Het houtwerk is al eens hersteld. Tijdens de inspectie is over het geheel genomen geen houtrot aangetroffen. Wel dient men rekening te houden met deelvervanging/houtherstel van een dichte deur ter plaatse van de voorgevel (zie afbeelding 22/23)	
<u>Buitenschilderwerk:</u> zie paragraaf 10.14	
<u>Hersteladvies:</u> Geen.	

#### Foto's



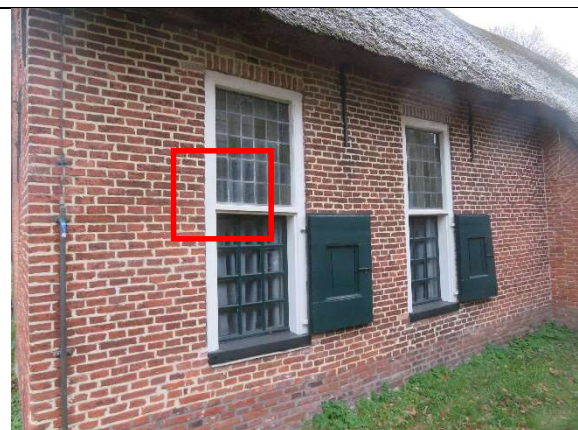
afbeelding 16: voorgevel.



afbeelding 17: Close-Up rode kader afbeelding 16.



Foto's



afbeelding 18: gevelfragment linker zijgevel.



afbeelding 19: Close-Up rode kader afbeelding 18. Aansluiting tussen raamkozijn en gevelmetselwerk is volledig uitgehard en gescheurd.

## 10.5 Gevelopeningen: isolerende beglazing (stabu-code: 34)

Conditie score	3 (redelijk)
Toelichting:	Isolerende beglazing ouder dan tien jaar heeft een verhoogde kans op lek raken.
Hersteladvies:	Geen.

### Foto's



afbeelding 20: isolerende beglazing in de voorgevel  
Beglazing: 12 maart 2009.



afbeelding 21: Close-Up rode kader afbeelding 20.

## 10.6 Gevelopeningen: enkele beglazing (stabu-code: 34)

Conditie score	2 (goed)
<u>Toelichting:</u> Plaatselijk is sprake van ruitbreuk.	
<u>Hersteladvies:</u> Geen.	

### Foto's



afbeelding 22: enkele beglazing in linker zijgevel.



afbeelding 23: Breuk in enkele beglazing.

## 10.7 Gevelopeningen: glas-in-lood beglazing (stabu-code: 34)

Conditie score	2 (goed)
<u>Toelichting:</u> Geen.	
<u>Hersteladvies:</u> Geen.	

### Foto's



afbeelding 24: gevelfragment linker zijgevel.



afbeelding 25: Glas-in-lood beglazing.

## 10.8 Gevelopeningen: achterzet-beglazing (stabu-code: 34)

Conditie score	2 (goed)
<u>Toelichting:</u> Geen.	
<u>Hersteladvies:</u> Geen.	

### Foto's



afbeelding 26: gevelfragment binnenzijde linker zijgevel.



afbeelding 27: Close-Up rode kader afbeelding 26.

## 10.9 Gevelopeningen: dief-ijzers in raamkozijnen

Conditie score	2 (goed)
Materiaal	smeedijzer
<u>Toelichting:</u> Geen.	
<u>Buitenschilderwerk:</u> zie paragraaf 10.14	
<u>Hersteladvies:</u> Geen.	

### Foto's



afbeelding 28: Rechter zijgevel.



afbeelding 29: Close-Up rode kader afbeelding 28.

## 10.10 Gevelopeningen: blindluiken

Conditie score	3 (redelijk)
Materiaal	Hout
Toelichting: Geen.	
Buitenschilderwerk: zie paragraaf 10.14	
Hersteladvies: Geen.	

### Foto's



afbeelding 30: Rechter zijgevel.



afbeelding 31: Close-Up rode kader afbeelding 30.

## 10.11 Gevelbetimmering

Conditie score	2 (goed)
Materiaal	Hout
<u>Toelichting:</u> Geen.	
<u>Buitenschilderwerk:</u> zie paragraaf 10.14	
<u>Hersteladvies:</u> Geen.	

### Foto's



afbeelding 32: gevelfragment voorgevel.



afbeelding 33: Gevelfragment voorgevel.



## 10.12 Daken: dakbedekking hellende daken (stabu-code: 33)

Conditie score	4 (matig)
Materiaal	Rietbedekking
<u>Toelichting:</u> Er is structureel sprake van behoorlijke mos- en algengroei. De dikte van het rietpakket neemt op meerdere plaatsen zichtbaar af. Gaarden zijn reeds zichtbaar. <p>Algemene opmerkingen: het object is voorzien van bliksembeveiliging. Het dak vertoont meerdere glooiingen.</p>	
<u>Hersteladvies:</u> Binnen afzienbare tijd rekening houden met algeheel vervanging (incl. nokafwerking). Geadviseerd wordt om een offerte te laten opstellen door een erkend rietdekkersbedrijf.	

### Foto's



afbeelding 34: Situatie rietbedekking.



afbeelding 35: Situatie rietbedekking.

Foto's



afbeelding 36: Situatie rietbedekking.



afbeelding 37: Situatie rietbedekking.

Foto's



afbeelding 38: Situatie nokafwerking.



afbeelding 39: Situatie nokafwerking in aansluiting met de gemetselde schoorsteen.

Foto's



afbeelding 40: Aansluitdetail op buitengevel.



afbeelding 41: Aansluitdetail op buitengevel.

Foto's



afbeelding 42: Situatie aan de binnenzijde. Hier was het rietpakket aan de binnenzijde nog wel droog.



afbeelding 43: Situatie aan de binnenzijde. Hier was het rietpakket aan de binnenzijde nog wel droog.

### 10.13 Daken: gemetselde schoorsteen

Conditie score metselwerk	# 3 (redelijk); omwille van de homogeniteit van de bakstenen.  # 4 (matig); omwille van de scheefstand
Conditie score voegwerk	# 3 (redelijk) tot # 4 (matig)
Conditie score loodwerk	# 2 (goed)
Schoorsteen in gebruik	Ja (rookgasafvoer cv-ketel)
<u>Toelichting:</u> De schoorsteen is sterk onderhevig aan weersinvloeden en staat behoorlijk scheef. Het vochtigheidsgehalte zal aan de hoge kant zijn. Hierdoor verhoogde kans op vorstschade..  Algemene opmerkingen: de schoorsteen is voorzien van bliksembeveiliging. Onder de schoorsteen is sprake van een gemetseld schoorsteenkanaal.	
<u>Hersteladvies:</u> Schoorsteen binnen afzienbare tijd geheel opnieuw oprichten/invoegen. Waar nodig loodwerk vervangen. Bovenzijde schoorsteen voorzien van een waterkerende laag. Eventuele scheurvorming herstellen.	

Foto's



afbeelding 44: Gemetselde schoorsteen op topgevel achterzijde.



afbeelding 45: Close-Up rode kader afbeelding 44.



afbeelding 46: Schoorsteen gezien vanaf de rechter zijgevel.



afbeelding 47: Close-Up rode kader afbeelding 46.

#### 10.14 Buitenschilderwerk (stabu-code: 46)

Conditie score kozijnen/ramen	3 (redelijk)
Conditie score blindluiken	3 (redelijk) tot 4 (matig)
Conditie score smeed-ijzer	3 (redelijk)
Conditie score buitendeuren	3 (redelijk) tot 4 (matig)
Conditie score gevelopening op hoogte	4 (matig)  afbeelding 48: Gevelopening in achtergevel.
Conditie score gevelbetimmering	3 (redelijk)
Conditie score inpandig buitenplafond	3 (redelijk)  afbeelding 49: Gevelbekleding en inpandig buitenplafond.

Toelichting:

Het algehele buitenschilderwerk behoeft op termijn de nodige aandacht. Houdt hierbij o.a. ook rekening met kitwerkzaamheden (zie afbeelding 25). Op het moment van de inspectie was ter plaatse van de blindschilden sprake van ondeugdelijk schilderwerk (zie afbeelding 37).

Hersteladvies:

- Het is aan te raden een kleurenonderzoek te laten uitvoeren.
- Het is aan te raden om alle houtwerk af te prikken en eventueel zacht hout/houtrot in kaart te brengen.
- Niet eerder schilderen nadat het vochtgehalte in het houtwerk acceptabel is.
- Eventuele aangetaste delen herstellen.
- voor aanvang buitenschilderwerk alles goed schoonmaken.

## 11. Situatie binnenzijde object

### 11.10 Fundering

Conditie score poeren onder gebinten	2 (goed)
Conditie score overige fundering	#3 (redelijk)
<u>Toelichting:</u> Tijdens het bouwtechnisch onderzoek heeft er geen licht-destructief onderzoek plaatsgevonden. Vermoedelijk is sprake van een fundatie op staal. Fundatie op staal is een funderingswijze waarbij de muren of wanden, meestal door de tussenkomst van een verbrede voet rechtstreeks op de draagkrachtige bodem rusten.	
<u>Hersteladvies:</u> Geen.	

#### Foto's



afbeelding 50: Situatie in de ontvangstruimte. Foto richting linker zijgevel.



afbeelding 51: Situatie in de ontvangstruimte. Foto richting de rechter zijgevel.



afbeelding 52: Situatie in de ontvangstruimte. Foto richting hoek voorgevel/linker zijgevel.



afbeelding 53: Close-Up rode kader afbeelding 51.



## 11.11 Watermeterput

Conditie score	3 (redelijk)
<u>Toelichting:</u> De watermeterput was tijdens de inspectie normaal aardvochtig. Er heeft echter wel eens water gestaan. Het vloerluik was tijdens de inspectie aan de onderzijde nat. Dit heeft vooralsnog geen negatieve invloed op de sterkte van het vloerluik gehad.  Er is geen sprake van een kruipruimte.	
<u>Hersteladvies:</u> Geen.	

### Foto's



afbeelding 54: Locatie van het vloerluik. Foto genomen richting de voorgevel.



afbeelding 55: Close-Up rode kader afbeelding 54.



afbeelding 56: Onderzijde vloerluik nat.



afbeelding 57: Situatie in watermeterput.

Foto's



afbeelding 58: Situatie in watermeterput



afbeelding 59: Close-Up watermeter.

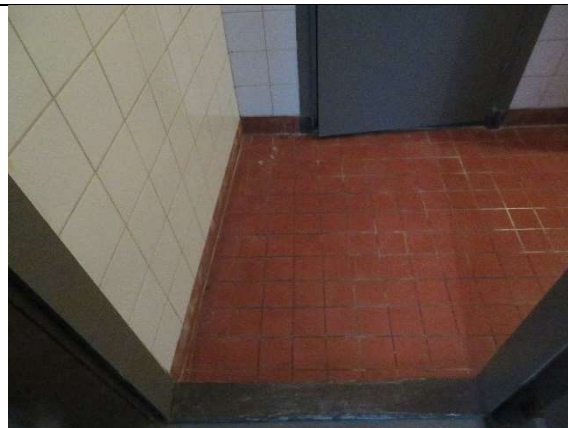
## 11.12 Vloeren begane grond: steenachtig/beton

Conditie score vloer in ontvangstruimte	# 2 (goed)
Conditie score overige bg-vloeren	# 3 (redelijk)
<u>Toelichting vloer in ontvangstruimte:</u> In deze nieuwe vloer zijn elektronische informatie-detectiepunten aanwezig.	
<u>Toelichting overige vloeren:</u> Deze vloeren zijn zicht- en voelbaar onderhevig aan enige zakking/inklinking.	
<u>Hersteladvies:</u> Geen.	

### Foto's



afbeelding 60: Vloer in ontvangstruimte.



afbeelding 61: Situatie in toiletruimte voorgevel.



afbeelding 62: Situatie in toiletruimte voorgevel.



afbeelding 63: Situatie in achterhuis.

### 11.13 Vloeren (zolder)verdieping: hout

Conditie-score	# 3 (redelijk)
<p><u>Toelichting:</u> Zie hoofdstuk 14 met betrekking tot sporen van (actieve) hout-borende insecten. De zoldervloer is aan de bovenzijde voorzien van isolatiemateriaal (minerale wol) Er is sprake van twee vloerniveaus. Het vloerpeil in het voorste bouwgedeelte ligt hoger dan het vloerpeil in het achterste gedeelte.</p> <p><u>Veiligheids-issuе:</u> De vloer is in de huidige situatie beperkt beloopbaar. Indien de verdiepingvloer in de toekomst mogelijk zwaarder zal worden belast dan wordt geadviseerd om de gehele vloer bouwkundig te laten versterken; dit met advies van een bouwkundig constructeur. Denk aan ontbrekend vloerbeschot.</p>	
<p><u>Hersteladvies:</u> Geen.</p>	

#### Foto's



afbeelding 64: Zolderverdieping bereikbaar via een houten vlizotrap. Foto genomen richting hoek voorgevel/rechter zijgevel.



afbeelding 65: Foto genomen richting linker dakschild.



afbeelding 66: Foto genomen richting rechter dakschild.



afbeelding 67: Foto genomen richting achtergevel.

Foto's



afbeelding 68: Verankerde balklaag zolderverdieping.  
Foto genomen vanaf begane grond (achterhuis).



afbeelding 69: Droogtescheuren in balklaag  
zolderverdieping. Foto genomen vanaf begane grond  
(achterhuis).

### 11.14 Binnenwanden: voeg- en metselwerk

Conditie score binnenzijde gemetselde buitengevels	# 3 (redelijk)
Conditie score overige wanden	2 (goed)
<p><u>Toelichting:</u> De samenhang/homogeniteit van de bakstenen in de binnenwand tussen de ontmoetingsruimte en het achterhuis is goed. Dit ondanks enige scheefstand.</p> <p>Op meerdere plaatsen is sprake van optrekkend/doorslaand vocht. De wandafwerking ter hoogte van de begane grondvloeren verkeert op meerdere plaatsen in een matige conditie (zie foto's). Hier is sprake van verspochte- en onthechte afwerking; tijdens de inspectie overigens wel droog.</p>	
<p><u>Hersteladvies:</u> Herstel wandafwerking op plaatsen waar sprake is van optrekkend/doorslaand vocht. Herstel scheurvorming in binnenzijde buitengevels achterhuis.</p>	

#### Foto's



afbeelding 70: Binnenwand tussen ontmoetingsruimte /achterhuis.



afbeelding 71: Binnenwand tussen ontmoetingsruimte /achterhuis.

Foto's



afbeelding 72: Foto genomen richting linker zijgevel.



afbeelding 73: Close-Up rode kader afbeelding 72.



afbeelding 74: Close-Up rode kader afbeelding 72.



afbeelding 75: Foto genomen richting scheidingsmuur achterhuis.

Foto's



afbeelding 76: Close-Up rode kader afbeelding 75.



afbeelding 77: Situatie in toilet voorzijde.



afbeelding 78: Situatie in achterhuis. Foto richting achtergevel.



afbeelding 79: Close-Up rode kader afbeelding 78.



Foto's



afbeelding 80: Situatie in achterhuis. Foto richting linker zijgevel.



afbeelding 81: Close-Up rode kader afbeelding 80.



afbeelding 82: Close-Up rode kader afbeelding 80.

### 11.15 Binnenwanden: hout

Conditie score	3 (redelijk)
<u>Toelichting:</u> Zie hoofdstuk 14 met betrekking tot sporen van (actieve) hout-borende insecten.	
<u>Hersteladvies:</u> Geen	

<b>Foto's</b>	
 <p>afbeelding 83: Situatie in achterhuis. Foto richting bedstede/verkeerruimte naar rechter zijgevel.</p>	 <p>afbeelding 84: Situatie entree naar toilet voorzijde.</p>

### 11.16 Binnenwandopeningen: binnenkozijnen, binnendeuren

Conditie score binnendeurkozijnen	3 (redelijk)
Conditie score binnendeuren	3 (redelijk)
Conditie score hang- en sluitwerk	3 (redelijk)
<u>Toelichting:</u> Geen.	
<u>Hersteladvies:</u> Geen.	

### 11.17 Binnentrap (stabu-code 32)

Conditie score	2 (goed)
Materiaal	hout
<u>Toelichting:</u>	Betreft de vlizotrap van en naar de zolderverdieping. Zie paragraaf 11.13 afbeelding 64.
<u>Hersteladvies:</u>	Sluitwerk nazien (functioneert niet goed)

### 11.18 Hellende dakconstructie

Conditie score	# 3 (redelijk) tot 4 (matig)
Materiaal	Hout
<u>Toelichting:</u>	Zie hoofdstuk 14 met betrekking tot (actieve) sporen van hout-borende insecten.
<u>Hersteladvies:</u>	De kapconstructie is steekproefsgewijs beoordeeld. Als gevolg van (actieve) hout-borende insecten zijn delen waargenomen waarbij de functievervulling (en dus de sterkte) in gevaar is. In het kader van sober maar doelmatig onderhoud wordt geadviseerd om de gehele kapconstructie af te prikken en op de meest kwetsbare plaatsen in elk geval nieuw constructiehout aan te laten brengen.

Foto's



afbeelding 85: situatie ter plaatse van rechter dakschild. Foto richting achtergevel.



afbeelding 86: situatie linker dakschild. Houtwerk verregaand aangetast. Herstel noodzakelijk.



afbeelding 87: situatie linker dakschild. Herstel noodzakelijk.



afbeelding 88: situatie linker dakschild. Herstel noodzakelijk.

## 11.19 Schoorsteenkanaal

Conditie score	# 3 (redelijk)
Locatie	Tegen binnenzijde achtergevel.
Materiaal	(bak)steen
Schoorsteenkanaal in gebruik	Ja (cv-ketel)
<u>Toelichting:</u>	Al met al is er sprake van een grote massa. De schouw in het achterhuis (begane grond) hangt door. Houdt de mate van doorhangen periodiek goed in de gaten. Huidige situatie achten wij acceptabel. Bij twijfel in de toekomst; raadpleeg een bouwkundig constructeur.
<u>Hersteladvies:</u>	Geen.

### Foto's



afbeelding 89: Schoorsteenkanaal ter plaatse van de achtergevel.



afbeelding 90: Schouw ter plaatse van het achterhuis.



afbeelding 91: Doorhangende schouw.



afbeelding 92: onderzijde schouw.

## 11.20 Sanitair (stabu-code 53)

Conditie score	2 (goed)
<u>Toelichting:</u> Tijdens de inspectie was sprake van een rioollucht. Zie hoofdstuk 11.30	
<u>Hersteladvies:</u> Kitwerk rondom sanitair aanbrengen.	

### Foto's



afbeelding 93: Sanitair in toiletruimte voorzijde.



afbeelding 94: Sanitair in toiletruimte voorzijde.



afbeelding 95: Sanitair in toiletruimte voorzijde.



afbeelding 96: Sanitair in toiletruimte voorzijde.

Foto's



afbeelding 97: Sanitair in toiletruimte voorzijde (geen water in de closetpot)



afbeelding 98: Sanitair in MIVA (mindervaliden).



afbeelding 99: Sanitair in MIVA (mindervaliden).

## 11.21 Keukeninrichting

Conditie score	2 (goed)
<u>Toelichting:</u> Geen.	
<u>Hersteladvies:</u> Geen.	

### Foto's



afbeelding 100: Keuken.



afbeelding 101: Keuken.



afbeelding 102: Keuken.



afbeelding 103: Keuken.



### 11.22 Afwerking: vloer- en wandtegels (stabu-code 41)

Conditie score	3 (redelijk)
<u>Toelichting:</u> Verouderd, doch functioneel.	
<u>Hersteladvies:</u> Onthechte wandtegels ter hoogte van de vloer vervangen. Renovatie van de sanitaire ruimten in overweging nemen.	

#### Foto's



afbeelding 104: Situatie in toilet voorzijde.



afbeelding 105: Situatie in toilet voorzijde.

### 11.23 Afwerking: plafonds (stabu-code 44)

Conditie score	2 (goed)
<u>Toelichting:</u> Geen.	
<u>Hersteladvies:</u> Geen.	

### 11.24 Afwerking: binnenschilderwerk algemeen (stabu-code 46)

Conditie score	3 (redelijk)
<u>Toelichting:</u> Geen.	
<u>Hersteladvies:</u> Geen.	

### 11.25 Installatietechniek: gasinstallatie (stabu-code 55)

Conditie score	#
<u>Toelichting:</u> De installatie is niet op werking getest. Met betrekking tot technische installaties wordt geadviseerd om deze door een hierin erkende installateur te laten beoordelen.	
<u>Hersteladvies:</u> Geen.	

#### Foto's



afbeelding 106: Gasinstallatie ter plaatse van de meterkast.



afbeelding 107: Close-Up.

### 11.26 Installatietechniek: waterinstallatie (stabu-code 52)

Conditie score	#
<u>Toelichting:</u> De installatie is niet op werking getest. Met betrekking tot technische installaties wordt geadviseerd om deze door een hierin erkende installateur te laten beoordelen. Tijdens de inspectie zijn geen loden leidingen waargenomen (zie hoofdstuk 14).	
<u>Hersteladvies:</u> Geen.	

## 11.27 Installatietechniek: elektrotechnische installatie (stabu-code 70)

Conditie-score	#
<u>Toelichting:</u> De installatie is niet op werking getest. Met betrekking tot technische installaties wordt geadviseerd om deze door een hierin erkende installateur te laten beoordelen.	
<u>Hersteladvies:</u> Geen.	

### Foto's



afbeelding 108: Situatie in meterkast. Foto richting zolderverdieping.



afbeelding 109: Situatie in meterkast.

### Foto



afbeelding 110: Voor zover te beoordelen is er geen sprake van oude jutebedrading maar van vinylbedrading. Foto genomen op de zolderverdieping.

## 11.28 Installatietechniek: cv-installatie (stabu-code 60)

Conditie score	#
<u>Toelichting:</u> De installatie is niet op werking getest. Met betrekking tot technische installaties wordt geadviseerd om deze door een hierin erkende installateur te laten beoordelen.  De te verwarmen ruimten waren tijdens de inspectie behaaglijk warm.  CV-ketel: Intergas, type HRE 28/24A, CW4, bouwjaar: 2019. Expansievat: Flexcon 18 liter, productiedatum: 24-11-2018.	
<u>Hersteladvies:</u> Geen.	

### Foto's



afbeelding 111: cv-ketel met expansievat



afbeelding 112: cv-ketel.



afbeelding 113: onderzijde cv-ketel.



afbeelding 114: onderzijde cv-ketel.

## 11.29 Installatietechniek: elektrische ventilatie (stabu-code 61)

Conditie score	#
<u>Toelichting:</u> De installatie is niet op werking getest. Met betrekking tot technische installaties wordt geadviseerd om deze door een hierin erkende installateur te laten beoordelen.  Luchtbehandeling geschiedt middels op de zolderverdieping aanwezige buisventilatoren Geen dak-doorvoeren aanwezig.	
<u>Hersteladvies:</u> Geen.	

### Foto's



afbeelding 115: Situatie rechtsachter.



afbeelding 116: Situatie linksvoor.



afbeelding 117: Situatie linksvoor.



afbeelding 118: Situatie linksvoor.

### 11.30 Installatietechniek: binnenriolering (stabu-code 51)

Conditiecode	#
<u>Toelichting:</u> De installatie is niet op werking getest. Met betrekking tot technische installaties wordt geadviseerd om deze door een hierin erkende installateur te laten beoordelen.  Tijdens de inspectie was sprake van een rioollucht. Vermoedelijke oorzaak hiervan is dat er geen water in de toiletput(ten) staat (zie paragraaf 11.20 afbeelding 97). Hierdoor wordt het zogenoemde "stankslot" opgeheven.	
<u>Hersteladvies:</u> Zie toelichting.	

### 11.31 Installatietechniek: brandvoorzieningen (stabu-code 54)

Conditie score	#
<u>Toelichting:</u> De installaties (denk aan rookmelders, brandslanghaspel, handblussers, rode handmelder, slow whoop en nood/transparantverlichting) zijn niet op werking getest. Met betrekking tot technische installaties wordt geadviseerd om deze door een hierin erkende installateur te laten beoordelen.	
<u>Hersteladvies:</u> Geen.	

### 11.32 Installatietechniek: Bliksembeveiliging

Conditie score	#
<u>Toelichting:</u> De installatie is niet op werking getest. Met betrekking tot technische installaties wordt geadviseerd om deze door een hierin erkende installateur te laten beoordelen.	
<u>Hersteladvies:</u> Geen.	



## 12. Bijgebouw 1: vrijstaande houten schuur

Voor- en linker  
zijgevel



afbeelding 119: Voorgevel (Oostzijde) en linker zijgevel (Zuidzijde)

Achter- en rechter  
zijgevel



afbeelding 120: Achtergevel (Westzijde) en rechter zijgevel (Noordzijde).

Voor- en rechter zijgevel



afbeelding 121: Voorgevel (Oostzijde) en rechter zijgevel (Noordzijde)

Conditie score (algehele indruk)

5. Slecht

Toelichting:

Met inachtneming van windbelasting en schranken mag inmiddels worden getwijfeld aan de stabiliteit van het object. De gevels staan volledig uit het lood. Het ondergelegen metselwerk (fundering/borstwering) wijkt tevens uit. Op de beoordeelde plaatsen stonden de houten gevels nog wel centrisch op het metselwerk. Mede wegens het ontbreken van schoorverbanden is sprake van schranken. Dit schranken is reeds in een ver stadium gevorderd. Een oplossing om dit schranken tot staan te brengen zou ons inziens het intern laten aanbrengen van trekstangen (in de voor/achter richting) een optie kunnen zijn. Op deze wijze worden de voor- en achtergevel als het ware naar elkaar toe getrokken. Geveldelen van de linker- en rechter zijgevel (welke naar binnen uitwijken) ondervinden nog enige tegendruk door de hier parallel lopende gebintbalken. Los van het voorgaande dient men tevens rekening te houden met diverse onderhoudswerkzaamheden (denk aan schilderwerk, voegwerk, gebreken aan dakbedekking en nok). Houtwerken in direct contact met het maaiveld en metselwerk, zijn in elk geval onderhevig aan houtrot. Zowel in de gevelbeplating als in het interne houtwerk zijn sporen van (actieve) hout-borende insecten waargenomen. Zie hoofdstuk 14.

Gepleegde maatvoering aan de binnenzijde:

Gevelplanken linker zijgevel tot gevelplanken rechterzijgevel: 14292 mm.

Gevelplanken voorgevel tot gevelplanken achtergevel: 7024 mm.

Bovenzijde interne bestrating tot onderzijde nok: 6227 mm.

Bovenzijde interne bestrating tot onderzijde hanenbalken: 4875 mm.

Tussen gebintstijl 1 (staat in hoek voorgevel/linkerzijgevel) en gebintstijl 2: 4681 mm

Tussen gebintstijl 2 en 3: 2925 mm.

Tussen gebintstijl 3 en 4: 2711 mm.

Tussen gebintstijl 4 en 5 (staat in hoek voorgevel/rechter zijgevel): 2788 mm.

Gemiddelde doorsnede maat van een gebintstijl (op basis van voorgaande maatvoering): 237,4 mm.

Hersteladvies:

Een bouwkundig constructeur kan het object voor u doorrekenen en waar nodig de noodzakelijke versterkingsmaatregelen voor u in kaart brengen.

Foto's



afbeelding 122: Situatie buitenzijde.



afbeelding 123: Situatie buitenzijde.



afbeelding 124: Situatie buitenzijde.



afbeelding 125: Situatie buitenzijde.

Foto's



afbeelding 126: Situatie buitenzijde.



afbeelding 127: Situatie buitenzijde.



afbeelding 128: Situatie buitenzijde.



afbeelding 129: Situatie buitenzijde.

Foto's



afbeelding 130: Situatie binnenzijde. Foto richting linker zijgevel.



afbeelding 131: Situatie binnenzijde. Foto richting linker zijgevel.



afbeelding 132: Situatie binnenzijde. Foto richting hoek linker zijgevel/achtergevel.



afbeelding 133: Situatie binnenzijde. Foto richting hoek linker zijgevel/achtergevel.

Foto's



afbeelding 134: Situatie binnenzijde. Foto richting achtergevel.



afbeelding 135: Situatie binnenzijde. Foto richting achtergevel.



afbeelding 136: Situatie binnenzijde. Foto richting rechter zijgevel.



afbeelding 137: Situatie binnenzijde. Foto richting rechter zijgevel.

### 13. Bijgebouw 2: vrijstaande stenen stookhut

Voor- en linker  
zijgevel



afbeelding 138: Voorgevel (Oostzijde) en linker zijgevel (Zuidzijde)

Achter- en linker  
zijgevel



afbeelding 139: Linker zijgevel (Zuidzijde) en achtergevel (Westzijde)

Voor- en rechter zijgevel



afbeelding 140: Voorgevel (Oostzijde) en rechter zijgevel (Noordzijde)

Conditie score (algehele indruk)

3 (redelijk)

Toelichting:

Men dient men rekening te houden met diverse onderhoudswerkzaamheden (denk aan schilderwerk, herstel van zachte/aangetaste delen, voegwerkherstel ter hoogte van het maaiveld en gebreken aan de schoorsteen. In het houtwerk van de schoorsteenstoel en van de muurplaat zijn sporen van (actieve) hout-borende insecten aangetroffen. Zie hoofdstuk 14.

Hersteladvies:

Geen.



Foto's



afbeelding 141: Situatie buitenzijde.



afbeelding 142: Situatie buitenzijde.



afbeelding 143: Situatie buitenzijde.



afbeelding 144: Situatie buitenzijde.

Foto's



afbeelding 145: Situatie buitenzijde.



afbeelding 146: Situatie buitenzijde.



afbeelding 147: Situatie buitenzijde.



afbeelding 148: Situatie buitenzijde.

Foto's



afbeelding 149: Situatie buitenzijde.



afbeelding 150: Situatie buitenzijde.



afbeelding 151: Situatie buitenzijde.



afbeelding 152: Situatie buitenzijde.

Foto's



afbeelding 153: Situatie binnenzijde.



afbeelding 154: Situatie binnenzijde.



afbeelding 155: Situatie binnenzijde.



afbeelding 156: Situatie binnenzijde.

Foto's



afbeelding 157: Situatie binnenzijde.



afbeelding 158: Situatie binnenzijde.

## 14. Milieu

### Hout-borende insecten:

In meerdere houten bouwkundige elementen zijn sporen van (actieve) hout-borende insecten waargenomen (denk hierbij bijvoorbeeld aan dakconstructie, vloeren en binnenwanden). Geadviseerd wordt om het houtwerk te laten behandelen.

### Ongedierte:

Op de zolderverdieping zijn uitwerpselen van ongedierte waargenomen.

#### Foto



afbeelding 159: Uitwerpselen ongedierte.

### Asbest:

In en rondom de objecten zijn daar waar beoordeeld geen asbestverdachte materialen/elementen aangetroffen.

### Loden waterleidingen (indien nog toepassing):

Ingeval van aanwezigheid van loden waterleidingen wordt geadviseerd om deze te laten vervangen. Lood is namelijk zeer schadelijk voor de volksgezondheid. Daar waar beoordeeld is overigens geen sprake van loden waterleidingen.

### Septic-tank:

Voor zover bekend is er geen sprake van een septic-tank.

## **15. Energetische maatregelen**

### Waarneembaar:

De bovenzijde van de zolderverdieping is na-geïsoleerd middels minerale wol.

De boerderij is plaatselijk voorzien van isolerende beglazing en achterzet-beglazing.

Er is geen sprake van zonnepanelen.

## **16. Bereikbaarheid en toegankelijkheid**

Volgens de geldende normen en richtlijnen voldoet het gebouw niet aan de eisen voor het uitvoeren van bouwkundige inspecties en andere onderhoudswerkzaamheden.

Wanneer men onderhoudswerkzaamheden aan de buitenzijde wil uitvoeren dient men er rekening mee te houden dat er, gezien de veiligheid, steigers en/ of hoogwerkers gebruikt dienen te worden.

## **17. Verklaring en aansprakelijkheid**

De gegevens en beoordelingen welke in deze rapportage zijn opgenomen, zijn door Monumentenzorg Noord naar beste kennis en weten onderzocht en zo getrouw mogelijk weergegeven. Monumentenzorg Noord is evenwel nimmer aansprakelijk voor een onjuiste en/of onvolledige rapportage, noch voor de gevolgen van, door haar in het kader van een opdracht, gemaakte fouten. Met uitzondering van, onder voorbehoud van opzet of daarmee gelijk te stellen grove schuld. Bij schade door opzet of grove schuld dient dit schriftelijk en wel binnen maximaal 6 maanden na rapportagedatum te worden aangetoond. Deze rapportage heeft een geldigheid van 6 maanden na inspectiedatum. Elke en alle overige aansprakelijkheidsstellingen en/of schadeclaims worden door Monumentenzorg Noord nadrukkelijk van de hand gewezen. Op de dienstverlening van Monumentenzorg Noord is de DNR (laatste versie) als algemene voorwaarden van toepassing.