

(Periodieke) inspecties van gebouwen

KPCV Taakgroep Bestaande bouw

Versie d.d. 16 december 2024

Op grond van het Burgerlijk Wetboek is de eigenaar van een bouwwerk aansprakelijk voor eventuele materiële en/of lichamelijke schade die iemand leidt door een ondeugdelijke technische staat van dat bouwwerk. Op grond van die verantwoordelijkheid moet een eigenaar de staat van het bouwwerk (laten) bewaken en zo nodig maatregelen nemen om het bouwwerk op niveau te houden. Dit geldt ook voor een nieuwe eigenaar, wanneer deze een bouwwerk overneemt.

Een en ander betekent in de praktijk dat de eigenaar inspecties moet (laten) uitvoeren om vast te stellen wat de toestand van het bouwwerk is. De deskundigen van KPCV zijn van oordeel dat dit alleen moet gebeuren als er een aanleiding voor is. De aanleiding bepaalt de wijze en diepgang van de inspecties.

De navolgende tekst bevat een overzicht van aanleidingen die in de praktijk kunnen voorkomen, inclusief de daarbij behorende inspectieadviezen. Veel inspectiemethoden zijn al beschreven in de borgingsacties voor de fase Gebruik

1. **Ontwerp- en uitvoeringsfouten**

Het is mogelijk dat bij de realisatie van het bouwwerk fouten zijn gemaakt in het ontwerp en/of de uitvoering (“bouwfouten”) die niet zijn opgemerkt, maar wel een negatieve invloed hebben op het draagvermogen van constructiedelen. KPCV adviseert om uw constructie circa 1 jaar na ingebruikname door een deskundige te laten onderwerpen aan een uitgebreide visuele inspectie (zie borgingsactie [“Inspecteren technische kwaliteit bouwwerk”](#)). Het advies is verder om geen controleberekeningen van de volledige constructie te maken en/of onderzoek te doen naar de kwaliteit van de toegepaste materialen. Een dergelijk onderzoek heeft alleen zin als “alles” wordt onderzocht. Dat zou een buitenproportionele inspanning betekenen met een navenant kostenplaatje.

2. **Veroudering**

In de loop van de tijd kunnen constructieonderdelen door veroudering degraderen, waardoor het draagvermogen afneemt. KPCV adviseert om deze reden om uw constructie met een tijdsinterval van 5 tot 10 jaar uitgebreid door een deskundige te laten inspecteren. Die inspecties moeten dan specifiek zijn gericht op eventueel optredende aantastingsmechanismen (zie borgingsactie [“Inspecteren technische kwaliteit bouwwerk”](#)).

3. **Signalen**

Gebouwen hebben veelal een waarschuwend vermogen wat betreft de constructieve veiligheid. Wanneer bepaalde signalen optreden, zoals zichtbare vervormingen,

scheurvorming, trillingen of krakende geluiden, is onderzoek naar de mogelijke invloed daarvan op de constructieve veiligheid van het bouwwerk noodzakelijk (zie borgingsactie [“Inspecteren technische kwaliteit bouwwerk”](#))

4. Bekend risicovolle constructies

Bij een aantal specifieke constructietypen is in de loop van de tijd gebleken dat er constructieve gebreken kunnen optreden, zonder dat er sprake is van duidelijke signalen. Elke gebouweigenaar dient na te gaan of dergelijke constructies ook in zijn gebouw zijn toegepast. Zo ja, dan is nader onderzoek noodzakelijk. De betreffende constructietypen zijn beschreven in de borgingsacties [“Niet-waarschuwend gebreken”](#), [“Water- en sneeuwaccumulatie”](#) en [“Uitkragende galerijen en balkons van flatgebouwen”](#).

5. Veranderd gebruik

Als blijkt dat het gebruik van een bouwwerk in de loop van de tijd is veranderd ten opzichte van waarvoor het destijds is ontworpen, dient te worden onderzocht of dit een negatieve invloed heeft op de constructieve veiligheid (zie borgingsactie [“Veranderend gebruik”](#)).

6. Veranderde omgeving.

Mogelijk vinden in de loop van de tijd wijzigingen in de omgeving plaats of hebben deze al plaatsgevonden. In dat geval adviseert KPCV om te onderzoeken of dat invloed heeft op de constructieve veiligheid van de constructie.

7. Wijzigingen in de constructie.

Als in de loop van de tijd wijzigingen in de constructie plaatsvinden of hebben plaatsgevonden, adviseert KPCV om te onderzoeken of dat invloed heeft op de constructieve veiligheid van de constructie (zie borgingsactie [“Wijzigingen in de constructie”](#)).

Aanleiding	Borgingsactie
1. Ontwerp- en uitvoeringsfouten	Inspecteren technische kwaliteit bouwwerk
2. Veroudering	Inspecteren technische kwaliteit bouwwerk
3. Signalen	Inspecteren technische kwaliteit bouwwerk
4. Bekend risicovolle constructies	Niet-waarschuwend gebreken Water- en sneeuwaccumulatie Uitkragende galerijen en balkons van flatgebouwen
5. Veranderd gebruik	Veranderend gebruik
6. Veranderde omgeving	(Geen)
7. Wijzigingen in de constructie	Wijzigingen in de constructie