



Stichting Mitros

5.1.2E

Tennesseedreef 6  
3565 CJ UTRECHT

Behandeld door

5.1.2E

Doorkiesnummer

E-mail

Bijlage(n)

1

Uw kenmerk

Uw brief van

Datum

18 april 2011

Ons kenmerk

SP21009445

Onderwerp

Splitsingsvergunning

Verzonden

21 APR 2011

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geacht

5.1.2E

Met betrekking tot uw vergunningaanvraag voor het splitsen van Fivelingo 31 t/m 161, kadastraal bekend als gemeente Utrecht, sectie U, nummers 731,732 en 733, in 66 appartementsrechten, delen wij u het volgende mee.

### Overwegingen

Het gebouw is opgenomen door 5.1.2E inspecteur van de Sector Publieke Diensten). Mede op grond van de opname is het volgende overwogen.

- Er zijn geen grote gebreken aan de casco's of gebreken die te maken hebben met fysieke veiligheid geconstateerd;
- Aan het gebouw moesten diverse voorzieningen worden getroffen;
- Op de woningen zijn de STUW-voorwaarden van toepassing;
- De werkzaamheden ten behoeve van deze voorzieningen zijn nog niet geheel voltooid.
- De staat van onderhoud verzet zich niet tegen de splitsing in appartementsrechten;
- Er zijn op dit moment voor zover ons bekend geen andere redenen om de vergunning tot splitsing in appartementsrechten te weigeren of om de beslissing aan te houden.

### Afspraken met Mitros

Tussen de Gemeente Utrecht en (invullen) zijn afspraken gemaakt over het gefaseerd uitvoeren van noodzakelijke werkzaamheden bij kadastrale splitsing van flatgebouwen en beneden-/bovenwoningen. De volgende afspraken in verband met het splitsen van flatgebouwen zijn vastgelegd in een door het College van Burgemeester en wethouders van de Gemeente Utrecht vastgestelde notitie "Kadastraal splitsen van flatgebouwen en beneden-/bovenwoningen".

- De voorzieningen die betrekking hebben op het gemeenschappelijke deel van het gebouw (trappenhuizen, galerijen, ect.) en die gepaard gaan met verbouwingen c.q. wijzigingen die buiten het reguliere onderhoudsprogramma vallen, worden voorafgaand aan het verlenen van de vergunning getroffen. Dit geldt in het bijzonder voor voorzieningen die te maken hebben met de veiligheid en gezondheid van de gebruikers van het gebouw.
- Gebreken aan de schil mogen worden weggewerkt op basis van een goed gekeurd meerjaren onderhoudsplan met een termijn van ten hoogste 10 jaar. Deze planning wordt door de aanvrager verzorgd en ingediend. De betrokken corporatie zorgt voor de oprichting van een Vereniging van Eigenaars en financiert de uitvoering van de meerjaren onderhoudsplan.

Bezoekadres: Gebouw 2, Rachmaninoffplantsoen 61 Utrecht. StadsOntwikkeling is bereikbaar vanaf het Centraal Station met bus 7 (halte Ravellaan) en met de sneltram (halte 24 Oktoberplein). Reistijd is 10 minuten en 5 minuten lopen.



aanvrager verzorgd en ingediend. De betrokken corporatie zorgt voor de oprichting van een Vereniging <sup>5.1.2E</sup> en financiert de uitvoering van de meerjaren onderhoudsplanning.

- Gebreken in de appartementen zelf worden alleen vooraf weggewerkt, indien deze betrekking hebben op veiligheid (bijvoorbeeld gas en elektra). De overige gebreken dienen te zijn verholpen op het moment dat een appartementsrecht wordt verkocht (waarbij een goedkeuringsrapportage voor de gas- en elektra installatie dient te worden overlegd), met uitzondering van voorzieningen waarvan de nieuwe eigenaar heeft verklaard deze zelf te zullen treffen.
- Er wordt geen zekerheidsstelling in de vorm van een bankgarantie of depotstorting geëist. In plaats daarvan geldt vertrouwen in de sociale partner.
- De verkoop van elke appartementsrecht wordt aan de gemeente gemeld. De Sector Publieke Diensten (Toezicht en Handhaving) besluit of, al dan niet steekproefsgewijs, controle plaatsvindt op het voldoen aan de afspraken.

#### Besluit

Gezien voorgaande overwegingen en op grond van het bepaalde in de geldende Huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht verlenen wij hierbij vergunning om het gebouw <sup>5.1.2E</sup> t/m 161, te splitsen in 66 appartementsrechten, overeenkomstig de bij dit besluit behorende gewaarmerkte tekening.

Op grond van artikel 3.2.3 lid 2 sub a van de geldende Huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht, moet de splitsingsakte binnen één jaar nadat deze vergunning onherroepelijk is geworden, zijn gepasseerd. Dit om te voorkomen dat opnieuw een splitsingsvergunning moet worden aangevraagd en mogelijk opnieuw voorzieningen in of aan het gebouw worden geëist.

#### Leges

Volledigheidshalve informeren wij u tenslotte over de voor dit besluit verschuldigde leges. Voor elk appartementsrecht dat door de splitsing ontstaat is een legesbedrag verschuldigd. Over het totaalbedrag van <sup>5.1.2E</sup> 0 bent u in onze ontvangstbrief al geïnformeerd. Als u dit bedrag inmiddels heeft betaald hoeft u niet meer te reageren.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Hoogachtend,  
Namens burgemeester en wethouders,

<sup>5.1.2E</sup>

S.A.M. van Nijss  
Hoofd afdeling FrontOffice & Vergunningen

#### Bezwaar:

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden ingevolge de Algemene wet bestuursrecht een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders, postbus 16200, 3500 CE UTRECHT. De termijn voor het indienen van een bezwaarschrift bedraagt zes weken. De termijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit op de voorgeschreven wijze bekend is gemaakt. Het bezwaarschrift moet ondertekend zijn en ten minste bevatten: a. naam en adres van de belanghebbende; b. dagtekening; c. omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; d. de gronden van bezwaar; e. een volmacht, indien het bezwaarschrift niet door belanghebbende, maar door een ander, namens hem wordt ingediend. U wordt verzocht een kopie van het besluit, waartegen het bezwaar is gericht, mee te zenden. Een bezwaarschrift dat per e-mail wordt ingediend, wordt niet in behandeling genomen.

# Aanvraag om splitsingsvergunning

(Artikel 33 lid 1 Huisvestingswet)

Alleen voor gebouwen ouder dan 25 jaar!

Dienst Stadsontwikkeling



GEMEENTE UTRECHT

f.o.v.

SP 21009445

## 1. Aanvrager

### 1.1. Aanvrager (eigenaar)

Naam: Stichting Mitros  
Voorletters: \_\_\_\_\_  
Adres: Postbus 8217  
Postcode/Woonplaats: 3503 RE Utrecht  
Telefoon: 030-8803900 fax: 0900-245 245 5

### 1.2. Gemachtigde (s.v.p. machtiging overleggen of door aanvrager en gemachtigde laten ondertekenen)

Naam: 5.1.2E U bent: 5.1.2E Notaris  
Voorletters: \_\_\_\_\_ Toekomstig eigenaar  
Adres: \_\_\_\_\_ Makelaar  
Postcode/Woonplaats: \_\_\_\_\_ Beheerder  
Telefoon: 5.1.2E Overig, nl.: Directeur  
Mitros  
Onderhouds  
groep

De gemachtigde ontvangt alle brieven, behalve de brief waarin leges wordt opgelegd en de nota! Die gaan naar de aanvrager.

## 2. Bouwwerk

### 2.1. Verzoek om vergunning voor het splitsen in appartementsrechten van het gebouw / de gebouwen:

Adres: Fivelingo Huisnr(s): 31 t/m 161 (oneven)  
Kadastraal bekend: Gemeente Utrecht Sectie: U Nr(s) 731, 732 en 733  
Adres: \_\_\_\_\_ Huisnr(s): \_\_\_\_\_  
Kadastraal bekend: Gemeente \_\_\_\_\_ Sectie: \_\_\_\_\_ Nr(s) \_\_\_\_\_  
Adres: \_\_\_\_\_ Huisnr(s): \_\_\_\_\_  
Kadastraal bekend: Gemeente \_\_\_\_\_ Sectie: \_\_\_\_\_ Nr(s) \_\_\_\_\_

### 2.2. Omschrijving van het gebouw voor/na splitsing

Aantallen voor splitsing:	66	woningen	50	Bergingen/
			8	Parkeerpl.
Aantallen na splitsing:	66	woningen	50	Bergingen/
			8	Parkeerpl.

## 3. Ondertekening

Aanvrager/gemachtigde: 5.1.2E  
Plaats: 3503 RE Utrecht  
Datum: 04-10-2010

### 3.1 Bijlagen:

#### IN VIERVOUD:

- ☒ splitsingstekening
- ☒ situatietekening
- ☒ aanvraagformulier

#### IN ENKELVOUD:

- ☒ machtiging

**N.B.: - De Leges voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het verkrijgen van een splitsingsvergunning bedragen € 858,95 met een maximum van € 17.179,00 per aanvraag. (2010)**

Richten aan: College van burgemeester en wethouders, p/a afdeling Bouwbeheer, Pb 8406, 3503 RK UTRECHT Richten:

4. **Toelichting** (indien nodig)

**De parkeerplaatsen worden als aparte verhuureenheden verkocht.**

**Alle schriftelijke/telefonische correspondentie richten aan:**

**op ten noort blijdenstein Architecten en Adviseurs**

**Contactpersoon** <sup>5.1.2E</sup>

**Postbus 4020**

**3524 HA Utrecht**

**Tel** <sup>5.1.2E</sup>





Aan b. en w.  
 Kenmerk DSO 04.102385  
 Dienst/Sector/Afdeling DSO\_Bouwbeheer\_BenP  
☐ Vertrouwelijk ☒ Openbaar  
 Bijlage(n) Programma van eisen voor kadastrale splitsingen in Utrecht

Datum 12 FEB. 2004

Behandeld door 5.1.2E

Telefoon 5.1.2E

04.2239

5.1, 2E

Onderwerp Kadastraal splitsen van flatgebouwen en beneden-/bovenwoningen

Kopie aan geen

Advies

1. Instemmen met de voorgestelde procedures voor het kadastraal splitsen van:
  - a) flatgebouwen
  - b) beneden-/bovenwoningen.
2. Het programma van eisen voor kadastrale splitsingen in Utrecht vaststellen.
3. De raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling hieromtrent informeren.

advies

vervolgblad: 2-2

kenmerk: DSO 04.102385



Gemeente Utrecht

12 FEB. 2004

Kenmerk

DS' 04.102385

Datum

Resultaat overleg  
diensten

Financiële/personele  
gevolgen

☒ Afd. Communicatie inschakelen

☐ Persbericht uitgeven

Besluit B & W

5.1.2E



24/2/04

5.1.2E



24 FEB. 2004

Datum

Ter uitvoering naar

Kopie naar DSO



12 FEB. 2004

Kenmerk

DSO 03.

Datum

## 1. Inleiding.

Medio 2002 werd duidelijk dat er de komende jaren sprake zal zijn van een forse toename van het aantal door de diverse Utrechtse corporaties ingediende aanvragen om splitsingsvergunning (kadastrale splitsing). Deze toename en het gegeven dat het accent zal worden verlegd naar het splitsen c.q. uitponden van flatgebouwen, zijn een rechtstreeks gevolg van de in het kader van het DUO-overleg gemaakte afspraken met de corporaties. Om aan deze afspraken te kunnen voldoen, hebben de corporaties geld nodig. Dat geld moet voor een deel worden verdiend door verkoop van gesplitste appartementsrechten.

In dezelfde periode bleek bij een ingediend verzoek om splitsing van flatgebouwen aan de Cayennedreef (BO-EX) dat met name de splitsing van (corporatie)flats in grote hoeveelheden appartementsrechten, zowel procedureel als technisch, problemen gaf die vroegen om een splitsingsregime dat is afgestemd op de splitsing van flats. De bestaande splitsingsregels zijn namelijk totstandgekomen voor de splitsing van beneden-/bovenwoningen en daarom minder toegesneden op de splitsing van flats.

Bouwbeheer is daarom in overleg getreden met de in de STUW verenigde corporaties om te komen tot een adequaat splitsingsregime voor zowel de flats als de beneden-/bovenwoningen. Dit heeft geresulteerd in het in deze notitie voorgestelde splitsingsregime en aanpassing van de technische eisen (WT-03).

De kwaliteit van te verkopen appartementen stond hierbij centraal. Uitgangspunt is dat de nieuwe eigenaar niet wordt geconfronteerd met gebreken, zodat het in behoorlijke conditie houden van het appartement in de periode na aankoop niet meer vergt dan het reguliere onderhoud.

## 2. Het bestaande splitsingsregime en zijn knelpunten.

Het bestaande splitsingsregime draait om een bouwkundige inspectie van alle te splitsen appartementen. De hierbij geconstateerde gebreken moeten worden verholpen alvorens de vergunning wordt verleend.

Dit heeft altijd goed gefunctioneerd, waarbij moet worden opgemerkt dat de aanvragen betrekking hadden op de categorie "beneden-/bovenwoningen". Hieronder vallen gebouwen waarin zich normaliter 2 tot 5 woningen, soms in combinatie met een bedrijfsruimte, bevinden.

Bij de eerste aanvragen om splitsing van flats in appartementsrechten ontstonden problemen op zowel procedureel als bouwtechnisch gebied. De procedure werkte goed bij splitsing van boven-/benedenwoningen, maar kent de onderstaande knelpunten bij splitsing van flatgebouwen in grote aantallen appartementsrechten.

- a. Het moeten wegwerken van de gebreken in alle appartementen voordat de vergunning wordt verleend, kent een belangrijk knelpunt. Wanneer de bewoner van één der appartementen niet toelaat dat deze gebreken in zijn/haar appartement worden verholpen, gaat de hele splitsing niet door. Dit is nog te overzien bij beneden-/bovenwoningen, maar leidt bij flats tot complicaties. Bij de corporaties bestaat daarom grote behoefte aan een systeem dat voorziet in verlening van de vergunning voordat alle appartementen voldoen aan de technische eisen.
- b. De technische eisen in de appartementen kunnen betrekking hebben op onderdelen die vaak na aankoop door de eigenaar worden veranderd (tegelwerk, keukens, sanitair etc.). Als deze voorafgaand aan de splitsing moeten worden uitgevoerd, ontstaat het risico van kapitaalvernietiging.
- c. In het kader van de aanvraag om vergunning keurde Bouwbeheer totnogtoe alle te splitsen appartementen. Dit is een voor de hand liggende methode wanneer het om kleine aantallen appartementen gaat. Bij splitsing van flats ligt dit anders. Keuring van alle appartementen levert niet alleen zeer veel, maar ook overbodig werk op, omdat keuring van alle appartementen in de praktijk een "herhaling van zetten" oplevert.
- d. Bij steekproefsgewijze opnames en eindcontroles kan het voorkomen dat bij de eindcontrole niet eerder geconstateerde gebreken worden vastgesteld. Dit resulteert vervolgens in nieuwe eisen (open einden).



- e. De aanvrager heeft, voorafgaand aan de indiening van een aanvraag om splitsingsvergunning, behoefte aan duidelijkheid over de (technische) eisen die zullen worden gesteld. De inspectie van de te splitsen appartementen vindt echter pas plaats nadat de aanvraag is ingediend. Dit leidt tot onzekerheid bij de aanvrager.
- f. Informatieverstrekking van gemeentewege over op handen zijnde voornemens om te splitsen, kan bij huurders tot onrust c.q. onvrede leiden.
- g. Indien in het kader van een splitsingsvergunning als gevolg van gemeentelijke eisen voorzieningen moeten worden getroffen, ontstaat vertraging als hiervoor vervolgens een bouwvergunning moet worden aangevraagd.

Mitros heeft, naast de hierboven genoemde knelpunten bij de behandeling van aanvragen voor flats, een aantal wensen voor aanvragen voor splitsing van beneden-/bovenwoningen naar voren gebracht.

- a. Het probleem dat één bewoner de hele splitsing kan tegenwerken, speelt ook bij beneden-/bovenwoningen, Mitros heeft daarom de behoefte om het gefaseerd wegwerken van de gebreken ook in deze categorie mogelijk te maken.
- b. De technische eisen, en dan vooral die met betrekking tot de geluidwerendheid en brandveiligheid van woningscheidende constructies, leiden tot forse investeringen. Daarom wenst Mitros te toetsen op basis van het reeds verkregen niveau, met andere woorden: wat in het verleden legaal is ontstaan, vormt de basis voor vergunningverlening.

### 3. Het nieuwe splitsingsregime

Het overleg tussen de STUW en Bouwbeheer leidde in het voorjaar van 2003 tot een vergaande overeenstemming inzake de splitsingsaanvragen voor flats. Een voor alle partijen aanvaardbare regeling lag hiermee binnen handbereik.

Anders lag het voor de splitsing van de categorie beneden-/bovenwoningen. Ook hier is weliswaar een akkoord bereikt, maar het bereiken van dit akkoord vergde de nodige inspanningen van Mitros (de enige corporatie die veel bezit in dit segment heeft) en Bouwbeheer.

Geconcludeerd mag worden dat het wegnemen van de in hoofdstuk 2 genoemde knelpunten, ook al heeft dit de nodige inspanningen c.q. tijd gevegd, op basis van goed overleg en met begrip voor elkaars standpunten is verlopen. De oplossingen voor deze knelpunten zijn opgesomd in de hierna volgende hoofdstukken 3.1 (flats) en 3.2 (beneden-/bovenwoningen).

#### 3.1. Flats.

##### 3.1.a. Fasering c.q. vooruitlopend op uitvoering splitsen.

In de behoefte om flats vooruitlopend op de het wegwerken van de geconstateerde gebreken, te kunnen splitsen, is voorzien met een gefaseerde uitvoering op basis van de volgende uitgangspunten.

- De voorzieningen die betrekking hebben op het gemeenschappelijke deel van het gebouw (trappenhuis, galerijen etc.) en die gepaard gaan met verbouwingen c.q. wijzigingen die buiten het reguliere onderhoudsprogramma vallen, worden voorafgaand aan het verlenen van de vergunning getroffen. Dit geldt in het bijzonder voor voorzieningen die te maken hebben met de veiligheid en gezondheid van de gebruikers van het gebouw.
- Gebreken aan de schil mogen worden weggewerkt op basis van een goedgekeurde meerjaren onderhoudsplan met een termijn van ten hoogste 10 jaar. Deze planning wordt door de aanvrager verzorgd en ingediend.  
De betrokken corporatie zorgt voor de oprichting van een Vereniging van Eigenaren en financiert de uitvoering van de meerjaren onderhoudsplan.
- Gebreken in de appartementen zelf worden alleen vooraf weggewerkt, indien deze betrekking hebben op veiligheid (b.v. gas en elektra). Voor het overige kan in de splitsingsvergunning worden volstaan met een voorwaarde dat de gebreken zijn verholpen op het moment dat een appartementsrecht wordt verkocht. De

# toelichting bij advies

vervolgblad: 3-5

kenmerk: DSO 03.



Gemeente Utrecht

plicht om gebreken in de appartementen op te heffen, vervalt wanneer de koper schriftelijk verklaart deze na aankoop zelf te zullen verhelpen (zie 3.1.b.).

Deze regeling is goed uitvoerbaar, omdat de corporatie in de eerste jaren na de splitsing nog een meerderheid in de Vereniging van Eigenaren zal behouden en daardoor kan zorgen voor de uitvoering van de meerjaren onderhoudsplanning.

## 3.1.b. De technische eisen in de appartementen.

Het is ongewenst dat voorzieningen waarvan bekend is dat de nieuwe eigenaar deze naar zijn/haar eigen smaak wil vernieuwen (tegels, sanitair, keukens e.d.), voorafgaand aan de verkoop van het appartementsrecht worden gerealiseerd in het kader van de splitsingsvergunning. Deze eis vervalt daarom wanneer kopers van appartementsrechten schriftelijk verklaren de in de appartementen aanwezige gebreken (voor zover het geen gevaarlijke situaties betreft) zelf op te zullen heffen.

## 3.1.c. Steekproefsgewijze opnames.

Tijds- c.q. kostenbesparing en het voorkomen van veel onnodige opnames pleiten ervoor af te zien van opname van alle appartementen en daarmee te kiezen voor steekproefsgewijze opnames. Het risico van gebreken die tijdens een steekproef niet uit de verf komen, dient te worden geminimaliseerd door de steekproef zodanig uit te voeren dat deze representatief is voor het gehele complex.

Daarom zal volgens de hierna beschreven methode te werk worden gegaan.

De tot de appartementen behorende bouwdelen van het hierna in de tabel aangegeven minimum aantal individuele appartementen worden geïnspecteerd. De resultaten hiervan worden dan als referentie voor alle appartementen beschouwd. Uitgangspunt hierbij is dat sprake is van een éénduidige bouweenheid van gelijksoortige types appartementen. De te inspecteren appartementen worden door de inspecteur zoveel mogelijk strategisch gekozen en gelijk verdeeld over hoogste, laagste en tussenliggende etages en bij kopgevels, trappenhuisen en installatieruimten. Afhankelijk van de situatie en bij variatie in type appartementen, kan de inspecteur besluiten meer dan het in de tabel aangegeven minimum aantal appartementen te inspecteren.

Complexomvang	Aantal te inspecteren appartementen
t/m 25 appartementen	5 stuks
26 - 50 appartementen	8 stuks
51 - 100 appartementen	10 stuks
meer dan 100 appartementen	10% met een maximum van 15 stuks

De algemene ruimten (galerijen, trappenhuisen etc.) worden integraal opgenomen.

## 3.1.d. Eindcontrole.

De steekproefsgewijze opnames en gefaseerde uitvoering maken een andere eindcontrole noodzakelijk. Hierbij speelt ook de wens om nieuwe eisen tijdens eindcontroles (open einden) te voorkomen.

Bij eindcontroles zal daarom als volgt te werk worden gegaan:

- De voorzieningen die moeten zijn getroffen voordat de vergunning wordt verleend (gemeenschappelijke deel van het gebouw), zijn integraal opgenomen en worden ook integraal gereedgemeld.
- De voorzieningen aan de schil die zijn opgenomen in een meerjaren onderhoudsprogramma dienen door de VVE te worden uitgevoerd. Tijdens de uitvoering kan de voortgang worden gecontroleerd aan de hand van dit programma; een eindcontrole is hier niet aan de orde.
- De in de appartementen te treffen voorzieningen (voor zover geen sprake is van een gevaarlijke situatie) behoren voor de eigendomsoverdracht te zijn getroffen, dit overeenkomstig de vergunning. De koper van een appartement kan ertoe besluiten dit geheel of gedeeltelijk zelf te doen. Hier zijn geen eindcontroles nodig.

## 3.1.e. Vooroverleg.

De onzekerheid die bij de corporaties over de eisen die ter verkrijging van de splitsingsvergunning worden gesteld, dient te worden weggenomen door middel van goed georganiseerd overleg. Dit overleg, dat zowel vooraf als tijdens de vergunningsprocedure gevoerd wordt, zal worden gecoördineerd door vaste contactpersonen bij zowel de corporaties als Bouwbeheer.



### 3.1.f. Communicatie naar de huurders.

Een ophanden zijnde splitsing in appartementsrechten kan, vooral bij corporatieflats, leiden tot onrust bij de zittende huurders. Dit vraagt derhalve om een voorzichtige communicatie.

Op grond van artikel 36 van de Huisvestingswet moeten de gebruikers van een complex waarvoor een aanvraag om splitsingsvergunning is ingediend, hiervan onverwijld in kennis worden gesteld. Dit betekent dat een aanvraag om splitsingsvergunning tot gevolg heeft dat Bouwbeheer, ter voldoening aan zijn wettelijke plicht, de huurders hiervan in kennis stelt.

De corporatie en Bouwbeheer zullen hun informatieverstrekking naar de huurders op elkaar afstemmen.

### 3.1.g. Bouwvergunning voor te treffen voorzieningen.

De Woningwet geeft een opsomming van de situaties waarin geen bouwvergunning is vereist.

Bij aanvragen voor splitsingsvergunning zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden die de wet op dit punt biedt. Is desondanks toch vergunning nodig, dan zal dit volgens de snelste route gebeuren. Dit kan onder andere worden bereikt door alle elementen waarover in het kader van de splitsingsvergunning een akkoord is bereikt, niet opnieuw te toetsen in het kader van de bouwaanvraag (b.v. advies welstand, brandveiligheid).

## 3.2. Beneden-/bovenwoningen.

### Fasering c.q. vooruitlopend op uitvoering splitsen.

Een gefaseerde uitvoering na verlening van de splitsingsvergunning als algemeen geldende regeling is ongewenst. Gezien de bijzondere relatie die tussen de gemeente en de corporaties bestaat, is het wel gewenst hierop voor de corporaties een uitzondering te maken.

Het overleg met Mitros (de enige corporatie die in dit segment actief zal zijn) heeft de volgende procedure opgeleverd.

- Grote gebreken aan het casco (herstel dat niet lang kan worden uitgesteld) en gebreken die te maken hebben met fysieke veiligheid (met name brandveiligheid) worden voor het verlenen van de splitsingsvergunning aangepakt.
- Het overige onderhoud mag, nadat de splitsingsvergunning is verleend, worden uitgevoerd. Dit gebeurt op basis van een goedgekeurde meerjaren onderhoudsplanning.
- Bij het verlenen van de splitsingsvergunning wordt privaatrechtelijk geregeld dat:
  - a. elke toekomstige eigenaar het eisenpakket splitsen van de gemeente kent (bijlage bij de splitsingsakte en de conceptakte van levering);
  - b. de verkopende partij door kopers aangesproken kan worden op gebreken. Pas bij echte conflicten kan de gemeente om advies / bemiddeling worden gevraagd;
  - c. een appartementsrecht pas verkocht mag worden als daarin aan alle splitsingseisen is voldaan, met uitzondering van voorzieningen waarvan de nieuwe eigenaar heeft verklaard deze zelf te zullen treffen (voorkoming van kapitaalvernietiging).
- Er wordt geen zekerheidsstelling in de vorm van een bankgarantie of depotstorting geëist. In plaats daarvan geldt vertrouwen in de sociale partner.
- De verkoop van elk appartementsrecht wordt aan Bouwbeheer gemeld. Bouwbeheer besluit of (al dan niet steekproefgewijs) controle plaatsvindt op het voldoen aan de afspraken.
- Uiterlijk vóór verkoop van het laatste appartementsrecht is alles klaar (dus ook het onderhoud, ook datgene dat in de meerjarenonderhoudsplanning later is gepland!) Ook hier geldt dat Bouwbeheer besluit of op dat moment controle plaatsvindt op het voldoen aan de afspraken.

## 4. Programma van eisen voor kadastrale splitsingen in Utrecht (WT-03).

Voor het vaststellen van de eisen waaraan gebouwen waarvoor een splitsingsvergunning is aangevraagd, moeten voldoen, is de richtlijn WT-03 van toepassing. Deze richtlijn is gebaseerd op het Bouwbesluit en daardoor in een groot aantal opzichten gelijk aan de WT-02 (programma van eisen woningtoezicht), met dien verstande dat voor enkele essentiële onderdelen eisen gelden die boven het zogenaamde aanschrijfniveau liggen. Dit heeft te maken met het standpunt dat aan appartementen die kadastraal worden gesplitst, hogere eisen dienen te worden gesteld dan in het reguliere woningtoezicht gebruikelijk is. Deze verhoogde eisen hebben betrekking op (brand)veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid van de te splitsen appartementen.

# toelichting bij advies

vervolgblad: 5-5

kenmerk: DSO 03.



Gemeente Utrecht

De wijziging van de WT-03 is nodig, omdat in het afgelopen jaar het splitsen van flats door met name de corporaties een belangrijk onderwerp is geworden. Verder speelde de wijziging van het Bouwbesluit die met ingang van 1 januari 2003 is ingegaan, mee.

Toepassing van de WT-03 bij splitsing heeft instemming van Mitros, zij het dat er bezwaar bestond tegen toepassing van de hierin opgenomen geluideis voor woningscheidende vloeren.

Op basis van deze eis moeten dergelijke vloeren voldoen aan eisen voor brandwerendheid en geluidwerendheid. Een gewijzigde beoordelingsprocedure die met instemming van Mitros tot stand is gekomen, neemt dit knelpunt weg. Volgens deze procedure wordt bij de eerste opname van de te splitsen appartementen beoordeeld of de woningscheidende vloerconstructie voldoet aan de eis voor brandwerendheid. Is dit het geval dan wordt deze als akkoord beschouwd en blijft de eis voor geluidwerendheid buiten beschouwing. Voldoet de vloer niet aan de eis voor brandwerendheid, dan wordt deze hiermee alsnog in overeenstemming gebracht. Tegelijkertijd wordt er dan voor gezorgd dat ook wordt voldaan aan de eis voor geluidwerendheid. Deze procedure geldt voor alle splitsingsaanvragen, zowel van corporaties als particulieren.

## 5. Advies.

Alle voorstellen van zowel Bouwbeheer als corporaties, de hierachter liggende belangen en het overleg dat zowel intern als met de betrokken corporaties in ogenschouw nemend, stel ik uw College het volgende voor:

- a. Het splitsen van flats laten plaatsvinden op basis van de volgende uitgangspunten:
  - gefaseerd c.q. vooruitlopend op de uitvoering splitsen volgens de in 3.1.a beschreven methodiek is toegestaan,
  - voorzieningen in de appartementen mogen, indien deze dat wenst, na verkoop door de nieuwe eigenaar worden getroffen (zie 3.1.2),
  - de opnames gebeuren op basis van steekproeven (zie 3.1.c),
  - de eindcontroles zijn afgestemd op de steekproefsgewijze opnames en gefaseerde uitvoering (zie 3.1.d),
  - het overleg tussen de corporaties en Bouwbeheer, zowel voorafgaand aan als tijdens de vergunningsprocedure, wordt gecoördineerd door vaste contactpersonen bij de corporaties en Bouwbeheer (zie 3.1.e)
  - de communicatie met de huurders vindt in overleg met de corporatie plaats (zie 3.1.g),
  - in het kader van een splitsingsvergunning te treffen voorzieningen vinden, waar mogelijk, vergunningvrij plaats; is toch een vergunning nodig, dan worden de procedures zo kort mogelijk gehouden (zie 3.1.h).
- b. Het splitsingsregime voor beneden-/bovenwoningen laten plaatsvinden op basis van de volgende uitgangspunten:
  - gefaseerd c.q. vooruitlopend op de uitvoering splitsen volgens de in 3.2.a beschreven methodiek is toegestaan,
  - als bouwtechnisch toetsingskader geldt de richtlijn WT-03, waarbij een uitzondering wordt gemaakt voor de woningscheidende (vloer)constructies die worden getoetst op basis van de in 3.2.b beschreven uitgangspunten.
- c. Instemmen met het programma van eisen voor kadastrale splitsingen in Utrecht (WT-03). Voor de beoordeling van de woningscheidende constructies (geluid en brandveiligheid) geldt de in hoofdstuk 4 beschreven beoordelingsprocedure.

Hoofdafdeling Bouwbeheer

5.1.2E

E. J. van Kesteren





# Programma van Eisen voor kadastrale splitsingen in Utrecht

(eisen waaraan de gesplitste eenheden moeten voldoen)

## Richtlijn Woningtoezicht

Nummer : WT03  
auteur : 5.1.2E  
eigenaar : 5.1.2E  
uitgave : januari2003  
status : intern DSO

# Inhoud

1.	Algemeen .....	5
2.	Beleid .....	5
3.	Begrippen .....	5
3.1	Opnameniveau (toetsingsniveau) .....	5
4.	Opzet programma .....	5
4.1	Hoofdstukken .....	5
4.2	Tabellarische opsomming van gebreken .....	5
5.	RUIMTEN .....	7
5.1	Brandveiligheid .....	7
5.1.1	Sterkte bij brand (Bb-2.11) .....	7
5.1.2	Beperking ontstaan gevaarlijke situatie (Bb-2.88) .....	7
5.1.3	Beperking ontwikkeling van brand (Bb-2.98) .....	7
5.1.4	Beperking uitbreiding van brand (Bb-2.110) .....	7
5.1.5	Beperking ontstaan van rook (Bb-2.130) .....	7
5.1.6	Beperking verspreiding van rook (Bb-2.0) .....	7
5.1.7	Inrichting rookvrije vluchtroute (Bb-2.160) .....	7
5.2	Ruimten en opstelplaatsen .....	8
5.2.1	Verblijfsruimte (Bb-4.25) .....	8
5.2.2	Toiletruimte (Bb-4.34) .....	9
5.2.3	Badruimte (Bb-4.45) .....	10
5.2.4	Opstelplaats aanrecht en kooktoestel (Bb-4.80) .....	11
5.2.5	Opstelplaats voor een stooktoestel (Bb-4.90) .....	12
5.2.6	Opstelplaats voor een warmwatertoestel (Bb-4.94) .....	13
5.2.7	Kruipruimte .....	13
5.3	Luchtverversing en Spuivoorziening .....	14
5.3.1	Verblijfs-, toilet- en badruimte (incl. opstelplaats kooktoestel (Bb-3.54; 3.64) .....	14
5.3.2	Overige ruimten (Bb-3.74) .....	15
5.4	Daglicht (Bb-3.135) .....	15
5.5	Buiten de woning .....	15

5.5.1	Buitenruimte .....	15
5.5.2	Berging buiten .....	16
5.5.3	Erfafscheiding.....	16
6.	BOUWCONSTRUCTIEDELEN .....	17
6.1	Funderingen (Bb-2.5).....	17
6.2	Bouwmuren, dragende wanden (Bb-2.5) .....	17
6.3	Gevels.....	18
6.3.1	Gemetselde gevels .....	18
6.3.2	Houten gevels.....	19
6.3.3	Betongevels.....	19
6.3.4	Kozijnen, ramen en deuren (in gevels) .....	19
6.4	Vloeren .....	20
6.4.1	Houten vloeren .....	21
6.4.2	Betonvloeren .....	21
6.5	Trappen/bordessen.....	22
6.6	Daken .....	23
6.6.1	Schuin dak.....	23
6.6.2	Dakkapellen, dakramen .....	24
6.6.3	Plat dak .....	24
6.7	Balkons, galerijen en dakterrassen .....	25
6.8	Rookkanalen (schoorstenen) .....	26
6.8.1	Binnen .....	26
6.8.2	Buiten .....	27
7.	INSTALLATIES .....	27
7.1	Elektriciteit (Bb-2.52).....	27
7.2	Gas (Bb-80).....	28
7.3	Drinkwater (Bb-3.123).....	29
7.4	Warm water (Bb3.131).....	29
7.5	Riolering (Bb-3.36) .....	29
7.6	Goten en hemelwaterafvoeren (Bb-3.41).....	30
8.	THERMISCHE en AKOESTISCHE ISOLATIE .....	31

8.1	Thermische isolatie (Bb-5.1) .....	31
8.2	Akoestische isolatie .....	31
8.2.1	Geluidwering tussen ruimten (Bb-3.17) .....	31
9.	Woongebouwen (aanvullende aspecten) .....	32
9.1	Brandveiligheid .....	32
9.1.1	Sterkte (Bb-2.11) .....	32
9.1.2	Beperking ontwikkeling (Bb-2.98) .....	32
9.1.3	Verdere beperking uitbreiding (Bb-2.120) .....	32
9.1.4	Beperking ontstaan van rook (Bb-2.130) .....	32
9.1.5	Vluchten binnen een rook- en subbrandcompartiment (Bb-2.150) .....	32
9.1.6	Situering rookvrije vluchtroute (Bb-2.160) .....	32
9.1.7	Inrichting rookvrije vluchtroute (Bb-2.175) .....	32
9.1.8	Voorkoming en beperking van ongevallen (Bb-2.188) .....	32
9.1.9	Bestrijding van brand (Bb-2.196) .....	32
9.2	Toegang (Bb-2.212) .....	33
9.3	Lift .....	34
9.4	Verlichting (Bb-2.63) .....	34

## 1. Algemeen

Voor het kadastraal splitsen van meer dan 25 jaar oude woningen is een splitsingsvergunning nodig.

Het programma van eisen bij splitsingen is opgesteld om vast te leggen aan welke eisen uit het Bouwbesluit of de Bouwverordening de gesplitste woningen minimaal moeten voldoen.

## 2. Beleid

De gesplitste woningen moeten voldoen aan de eisen gesteld in deze richtlijn. Deze eisen zijn gekoppeld aan de voorschriften uit het Bouwbesluit.

Indien de aanvrager het verzoek om splitsing intrekt, mag de woning niet in strijd blijven met de eisen voor bestaande woningen.

*Toelichting:*

*De bouwtechnische eisen zijn hoofdzakelijk gekoppeld aan de voorschriften voor bestaande woningen. Aan diverse woontechnische aspecten worden wat zwaardere eisen gesteld. Hiervoor is een specifiek niveau vastgesteld.*

*Indien een aanvrager de vergunningsaanvraag intrekt, wordt hij verzocht en zo nodig op basis van de Woningwet aangeschreven tot het treffen van voorzieningen. Hiervoor is de richtlijn wt02 voorhanden.*

## 3. Begrippen

### 3.1 Opnameniveau (toetsingsniveau)

Het opnameniveau is het (prestatie)niveau waar aan de bestaande bouw-, woon- en inrichtingstechnische onderdelen van de te splitsen woningen worden getoetst. Dit niveau is vastgelegd in deze richtlijn.

De kwaliteit of samenstelling van alle onderdelen moet zodanig zijn dat ze de vereiste prestaties kunnen leveren.

De beoordeling geschiedt op basis van visuele waarneming of met eenvoudige hulpmiddelen. Als niet duidelijk is of er sprake is van een gebrek of welke maatregel genomen moet worden, kan een nader onderzoek nodig zijn.

De bouwdelen die nog wel voldoen aan de voorschriften voor bestaande woningen worden beoordeeld op prestatieverlies "**binnen afzienbare tijd**". Vakkundig inzicht en een deugdelijke onderbouwing (motivatie) zijn daarbij vereist.

## 4. Opzet programma

### 4.1 Hoofdstukken

De onderdelen van een woning worden verdeeld in vier groepen:

- RUIMTEN;
- BOUWCONSTRUCTIEDELEN;
- INSTALLATIES;
- THERMISCHE en AKOESTISCHE ISOLATIE en
- WOONGEBOUWEN

### 4.2 Tabellarische opsomming van gebreken

Onderdeel		Bb		vs		Opmerking
1)	2)	3)	4)	5)	6)	

- <sup>1)</sup> volgorde
- <sup>2)</sup> Bouwkundig onderdeel  
- gebrek
- <sup>3)</sup> artikel uit het Bouwbesluit
- <sup>4)</sup> artikel uit andere regelgeving
- <sup>5)</sup> voorschrift uit het oogpunt van:
- <sup>6)</sup> motivatie, toelichting, verwijzing enz.

Gebruikte afkortingen:

Bb-4.25	: Bouwbesluit artikel 4.25
Bv-5.1.1	: Bouwverordening artikel 5.1.1
sn	: specifiek niveau
bt04	: richtlijn bouwtoezicht nr.04
wt02	: richtlijn woningtoezicht nr.02
uah	: Uit anderen hoofde
vs	: voorschrift
v	: veiligheid
g	: gezondheid
b	: bruikbaarheid
e	: energiezuinigheid

# Programma van Eisen

## 5. RUIMTEN

### 5.1 Brandveiligheid

#### Regelgeving

#### 5.1.1 Sterkte bij brand (Bb-2.11)

Een bestaande woning kan gedurende enige tijd zonder gevaar voor instorting worden verlaten en doorzocht.

Een constructie-onderdeel heeft een brandwerendheid (tijdsduur) m.b.t. bezwijken bij in NEN 6702 genoemde belastingscombinaties.

#### 5.1.2 Beperking ontstaan gevaarlijke situatie (Bb-2.88)

In de directe omgeving van een stookplaats (open haard) zijn de materialen onbrandbaar. Een rookafvoer is onbrandbaar. De afstand van een afvoer van rook van een vaste brandstof tot een brandgevaarlijk dak van een ander bouwwerk is aan een minimale maat gebonden.

#### 5.1.3 Beperking ontwikkeling van brand (Bb-2.98)

Het binnenoppervlak, het buitenoppervlak en het beloopbaar vlak van een constructieonderdeel heeft een bijdrage tot brandvoortplanting (klasse) bepaald volgens NEN 6065.

#### 5.1.4 Beperking uitbreiding van brand (Bb-2.110)

Van een bestaande woning liggen voorgeschreven ruimten in een brandcompartiment. Een brandcompartiment heeft een maximum omvang en gebruiksoppervlak.

De volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (wbdb) tussen brandcompartimenten voldoet aan een minimale waarde.

#### 5.1.5 Beperking ontstaan van rook (Bb-2.130)

Het binnenoppervlak en beloopbaar vlak van een constructiedeel heeft een maximale rookproductie (rookdichtheidsgetal) bepaald volgens NEN 6066.

#### 5.1.6 Beperking verspreiding van rook (Bb-2.0)

Een brandcompartiment is ingedeeld in een of meer rookcompartimenten.

De volgens NEN 6075 bepaalde weerstand tegen rookdoorgang van een rookcompartiment naar een besloten ruimte heeft een minimale waarde (tijdsduur).

### 1.7 Inrichting rookvrije vluchtroute (Bb-2.160)

Uit een bestaande woning kan snel en veilig worden gevlucht door een opening met minimale afmetingen.

#### Beleid:

De scheiding tussen een woning en een bedrijf voldoet, uit oogpunt van veiligheid, aan de prestatie-eis WBDBO voor nieuwbouw.

Indien een plafond verwijderd en/of een nieuw plafond aangebracht moet worden, wordt de eigenaar er op gewezen dat tegelijkertijd geluidsisulerende maatregelen getroffen kunnen worden.

Een polystyreenbekleding aangebracht tegen een wand- of plafondsysteem dat voldoet aan de vereiste prestaties, is een afwerking en geen onderdeel van de scheidingsconstructie. De bewoner wordt gewezen op het brandgedrag van deze bekleding.

#### Toelichting:

*De voorschriften voor een woning gelden ook voor de woningen gelegen in een woongebouw. De voorschriften specifiek voor een woongebouw zijn onder 8. Woongebouwen (aanvullende voorzieningen) weergegeven.*

*Een eengezinswoning is een brandcompartiment en tegelijkertijd een rookcompartiment.*

*Een scheidingswand van stijl en regelwerk met board- of polystyreenbekleding voldoet niet aan de gestelde eisen.*

*Beschadigd stucwerk van wanden of plafonds blijven bij een inspectie buiten beschouwing indien daar aan geen eisen worden gesteld en het ook niet het gevolg is van een ander gebrek (verzakking, lekkage).*



tabel 5.1

Onderdeel	Bb	vs	Opmerking
1. Brandwerendheid bezwijken			
- voldoet niet	2.12	v	
2. Bouwmaterialen ter plaatse van een stookplaats:			
- niet onbrandbaar	2.89	v	
Rookafvoer			
- brandbaar materiaal	2.90	v	
- ondeugdelijke staat	2.90	v	
- afstand tot een ander brandgevaarlijk dak:			
- onvoldoende	2.90	v	
3. Brandvoortplantingsklasse:			
- binnen onvoldoende	2.99	v	
- buiten onvoldoende	2.100	v	
- beloopbaar vlak onvold.	2.101	v	
4. Brandcompartiment:			
- afmeting onjuist	2.112	v	
- wbdbo voldoet niet	2.113	v	
- wbdbo woning<->bedrijf	<u>2.106</u>	v	Motivatie: Opheffen van een onveilige situatie.
5. Rookdichtheid:			
- voldoet niet	2.131	v	

## 5.2 Ruimten en opstelplaatsen

### 5.2.1 Verblijfsruimte (Bb-4.25)

#### Regelgeving:

Een bestaande woning heeft één of meer verblijfsruimten. Ten minste één verblijfsruimte heeft minimale afmetingen t.b.v. een zitgelegenheid. De overige verblijfsruimten bezitten minimale afmetingen.

Een deel van het oppervlak aan verblijfsruimte van een woonfunctie mag gemeenschappelijk zijn.

#### Beleid:

Voor de afmetingen wordt een specifiek niveau vereist.

#### SPECIFIEK NIVEAU:

*Totaal vloeroppervlak aan verblijfsruimte(n):*

- bij 1 verblijfsruimte : min. 20 m<sup>2</sup>
- bij 2 verblijfsruimten : min. 28 m<sup>2</sup>
- bij meer dan 2 verblijfsruimten, per verblijfsruimte toevoegen : min. 5 m<sup>2</sup>

*in één verblijfsruimte:*

- zitgelegenheid : min. 2,9 x 3,3 m. (rechthoek)

*Algemeen:*

- vloeroppervlak : min. 5 m<sup>2</sup>.
- breedte : min. 1,8 m.
- hoogte : min. 2,3 m. boven ten minste 4/5 van het aanwezige vloeroppervlak 1).
- : min. 2,1 m. boven het overige vloeroppervlak 1).

*Indien een verblijfsruimte, NIET zijnde de verblijfsruimte met zitgelegenheid of kooktoestel (hoofdwoonkamer of keuken), door verbouwing van een zolder onder een schuine kap of in een souterrain is verkregen:*

- hoogte : min. 2,2 m. boven ten minste 4/5 van het aanwezige vloeroppervlak 1).  
: min. 2,1 m. boven het overige vloeroppervlak 1).

- 1) De hoogte min. 2,3 m. resp. 2,2 m. is gemeten tussen vloer en plafond.  
De hoogte min. 2,1 m. is gemeten tussen vloer en onder het plafond hangende balklaag, een koof of een dakkapel.

tabel 5.2.1

Onderdeel	Bb	vs	Opmerking
1. Afmetingen te klein	sn	b	Specifiek niveau
2. Toegang verblijfsruimte via toilet-, bad, of bergruimte	4.32	b	
3. Brandveiligheid			Zie 5.1 Brandveiligheid
4. Ventilatie			Zie 5.3 Luchtverversing
5. Vochtwering van buiten			Zie 6. Bouwconstructiedelen
6. Energieleidingen			Zie 7.1 Elektriciteit en 7.2 Gas

### 5.2.2 Toiletruimte (Bb-4.34)

#### Regelgeving:

Een bestaande woning heeft ten minste één afsluitbare (gemeenschappelijke) toiletruimte met minimale afmetingen.

In een woongebouw is een maximum gebruiksoppervlak aangewezen op een gemeenschappelijke toiletruimte.

In de ruimte is een aansluitpunt voor de afvoer van een toiletpot.

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de luchtverversing.

#### Beleid:

Voor de afmetingen wordt een specifiek niveau vereist.

#### SPECIFIEK NIVEAU:

- vloerafmeting : min. 0,80 x 1,00 m.
- hoogte : min. 2,10 m.
- hoogte wandafw. : min. 1 m.

Een verhuurde woning die niet voldoet aan de minimale afmetingen veroorzaakt een ernstige aantasting van het woongerief (onbruikbaar). In dat geval wordt een bouwkundige maatoplossing gezocht (wijziging indeling).

In de toiletruimte is een drinkwata aansluitpunt voor de spoelinstallatie aanwezig zijn om te voorzien in water geschikt voor menselijke hygiëne.

In een verhuurde woning wordt de afwerking van de vloer en de wanden tot 1m+ de vloer getoetst aan de eisen gesteld bij nieuwbouw om de vorming van allergenen (schimmelgroei, rotting) t.g.v. vochtindringing te voorkomen (vs gezondheid).

Bij een eigenaar bewoner wordt de wand- en vloerafwerking getoetst indien er hinder (lekkage) aan derden is of dreigt te ontstaan.

#### Toelichting:

Het ontbreken van het aansluitpunt voor de spoelinstallatie moet als een foutje bij de conversie van het Bouwbesluit worden bestempeld.

Tegel- of stucwerk met een coating, in goede staat van onderhoud, voldoet aan de vereiste prestatie.

Een beschadigde afwerking voldoet niet aan de prestatie-eis.

Let op: Bij bestaande houten vloeren moet extra aandacht worden besteed aan de aansluiting van de wand op de vloer.

tabel 5.2.2

Onderdeel	Bb	vs	Opmerking
1. Ruimte:			
- ontbreekt	4.41	b	
- aantal te klein	4.41	b	
- afmetingen te klein	4.43	sn b	Specifiek niveau
2. Wandafwerking tot 1m+:			
- beschadigd	<u>3.28</u>	g	Specifiek niveau
3. Vloerafwerking:			
- beschadigd	<u>3.28</u>	g	Niveau nieuwbouw
4. Aansluitpunt drinkwater:			Motivatie: Beschikken over water voor menselijke hygiëne.
- ontbreekt	<u>3.121</u>	b	
5. Aansluitpunt afvoer:			
- ontbreekt	3.38	b	
6. Ventilatie			Zie 5.3 Luchtverversing
7. Vochtwering van buiten			Zie 6. Bouwconstructiedelen
8. Energieleidingen			Zie 7.1 Elektriciteit en 7.2 Gas
9. Drinkwaterleidingen			Zie 7.3 Drinkwater
10. Afvoerleidingen			Zie 7.4 Riolering

### 5.2.3 Badruimte (Bb-4.45)

#### Regelgeving:

Het Bouwbesluit nieuwbouw vereist ten minste één afsluitbare badruimte.

Een aanwezige badruimte bezit minimale afmetingen. Een combinatie met een toiletruimte is toegestaan.

In een badruimte is een aansluitpunt voor afvalwater aanwezig zijn.

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de luchtverversing en de vochtwering van de wand- en vloerafwerking.

#### Beleid:

De aanwezigheid wordt vereist op basis van nieuwbouw.

Voor de afmetingen wordt een specifiek niveau vereist.

#### SPECIFIEK NIVEAU:

- vloerafmeting : min 0,8 x 1,6 m.
- breedte : min. 0,8 m.
- stahoogte : min. 2,10 m.
- waterd. wandafw. : min. 1,8 m. (t.p.v. douchehoek 0,8 x 0,8 m.)
- waterd. wandafw. : min. 1 m. (overige)

Een combinatie met een toiletruimte is toegestaan.

#### SPECIFIEK NIVEAU:

- vloeroppervlak : min. 2 m<sup>2</sup>.
- breedte : min. 0,8 m.
- stahoogte : min. 2,1 m.
- waterd. wandafw. : min. 1,8 m. (t.p.v. douchehoek 0,8 x 0,8 m.)
- waterd. wandafw. : min. 1 m. (overige)

#### Beleid:

Een woning die niet voldoet aan de minimale afmetingen veroorzaakt een ernstige aantasting van het woongerief (onbruikbaar). In dat geval wordt een bouwkundige maatoplossing gezocht (wijziging indeling).

In de badruimte is een drinkwataansluitpunt voor de douchecel of badkuip aanwezig om te voorzien in water geschikt voor menselijke hygiëne.

**Toelichting:**

*Het ontbreken van het aansluitpunt voor de spoelinstallatie moet als een foutje bij de conversie van het Bouwbesluit worden bestempeld.*

*Zichtbare doorslag (lekkage) van vocht uit de badruimte toont aan dat niet aan de prestatie-eis "wering van vocht van binnen" wordt voldaan.*

*In goede staat van onderhoud verkerend tegelwerk of stucwerk met coating voldoet aan de vereiste prestatie. Een beschadigde afwerking voldoet niet aan de prestatie-eis.*

tabel 5.2.2

Onderdeel	Bb	vs	opmerking
1. Ruimte:			
- ontbreekt	<u>4.46</u>	b	
- afmetingen te klein	sn	b	
2. Wandafwerking:			
t.p.v. douchehoek 0,8x0,8:			
- niet vochtwerend tot 1,8+m	sn	g	
t.p.v. overig opp.			
- niet vochtwerend tot 1m+	sn	g	
3. Wandafwerking rest of plafondafwerking:			
- onvoldoende vochtwerend	3.30	g	
4. Vloerafwerking:			
- niet vochtwerend	3.30	g	
5. Aansluitpunt drinkwater:			Motivatatie: Beschikken over water voor menselijke hygiëne.
- ontbreekt	<u>3.121</u>	b	
6. Aansluitpunt warm water:	<u>3.128</u>	g	Niveau nieuwbouw
- ontbreekt			
7. Aansluitpunt afvoer			
- ontbreekt	3.38	b	
8. Ventilatie			zie 5.3 Luchtverversing
9. Vochtwering van buiten			zie 6. BOUWCONSTRUCTIEDELEN
10. Energieleidingen			Zie 7.1 Elektriciteit en 7.2 Gas
11. Drinkwaterleidingen			zie 7.3 Drinkwater
12. Warmwaterleidingen			zie 7.4 Warm water
13. Afvoerleidingen			zie 7.5 Riolering

#### 5.2.4 Opstelplaats aanrecht en kooktoestel (Bb-4.80)

**Regelgeving:**

Een bestaande woning heeft, in dezelfde besloten ruimte, een (gemeenschappelijke) opstelplaats voor een aanrecht en een kooktoestel met minimale afmetingen.

Een gemeenschappelijk aanrecht en de opstelplaats voor het kooktoestel liggen in een gemeenschappelijke verblijfsruimte.

De oppervlakken maken geen deel uit van de verblijfsruimte die een verplicht minimaal oppervlak voor een zitgelegenheid heeft.

Bij de opstelplaats voor het aanrecht is een aansluitpunt voor afvoer van afvalwater aanwezig.

**Beleid:**

Voor de afmetingen wordt een specifiek niveau vereist.

**SPECIFIEK NIVEAU:**

*opstelplaats voor:*

- aanrecht:*
- *lengte* : min. 1,5 m.
  - *breedte* : min. 0,5 m.
  - *loopruimte*: min. 0,6 m.

Bij de opstelplaats voor het aanrecht is een aansluitpunt voor drinkwater aanwezig om te voorzien in water geschikt voor menselijke consumptie en hygiëne.

De afwerking boven het aanrecht is vochtwerend om de vorming van allergenen (schimmelgroei, rotting) t.g.v. vochtindringing in de wand- of vloerconstructie te voorkomen (gezondheid).

De afwerking boven het aanrecht van een eigenaar-bewoner wordt alleen getoetst indien er hinder aan derden wordt veroorzaakt (vochtdoordringing).

**Toelichting**

*Een zgn. open keuken is toegestaan op een groter dan minimaal vereist vloeroppervlak.*

tabel 5.2.4

Onderdeel	Bb	vs	opmerking
1. Opstelplaats aanrecht: - niet aanwezig	sn	b	
2. Opstelplaats kooktoestel: - niet aanwezig	sn	b	
3. Afwerking boven aanrecht: - niet vochtwerend	uah	g	Motivatatie: Voorkomen/opheffen vorming allergenen t.g.v. vochtindringing.
4. Aansluitpunt drinkwater: - ontbreekt	3.121	b	Motivatatie: Beschikken over water voor menselijke hygiëne.
5. Aansluitpunt afvoer: - ontbreekt	3.38	b	
6. Ventilatie			zie 5.3 Luchtverversing
7. Verbrandingslucht en rook			zie 5.3 Luchtverversing en 8.6 Rookkanalen
8. Vochtwering van buiten			zie 6. BOUWCONSTRUCTIEDELEN
9. Energieleidingen			zie 7.1 Elektriciteit en 7.2 Gas
10. Drinkwaterleiding			zie 7.3 Drinkwater
11. Warmwaterleiding			zie 7.4 Warm water
12. Afvoerleiding			Zie 7.5 Riolering

**5.2.5 Opstelplaats voor een stooktoestel (Bb-4.90)****Regelgeving:**

Een bestaande woning heeft een (gemeenschappelijke) opstelplaats voor een verwarmingsapparaat, tenzij er een publieke voorziening (stadsverwarming) aanwezig is.

De opstelplaats voor een open verbrandingstoestel ligt niet in een toilet- of badruimte.

De opstelplaats voor een stooktoestel ligt niet in een besloten brand- en rookvrije vluchtroute.

De opstelplaats mag buiten de woning zijn gelegen, maar dan in een besloten ruimte. De toelichting geeft aan dat de ruimte voor een cv-ketel wordt bedoeld.

Voor een centrale verwarmingsketel > 160 kW is een afzonderlijke (stook)ruimte aanwezig.

De afmetingen zijn gebaseerd op de bestaande apparatuur.

De inrichting en capaciteit van de toevoer van verbrandingslucht en de afvoer van rook worden aangestuurd door resp. tabel 3.87 en 3.100.

**Toelichting:**

Bij het toetsen van de plaats van de rookafvoer t.o.v. de omgeving (perceelsgrens, ventilatievoorzieningen, buitenruimte, belemmeringen enz.) kan richtlijn bt07-Rookafvoeren- worden gebruikt. De eisen m.b.t. de aansluiting en de veiligheid van de verwarmingsinstallatie zijn weergegeven onder 7. INSTALLATIES.

tabel 5.2.5

Onderdeel	Bb	vs	Opmerking
1. Opstelplaats:			
- niet aanwezig	4.91	b	
- locatie	4.92	b	
- afmeting onvoldoende	4.93	b	
2. Verbrandingslucht en rook			Zie 5.3 Luchtverversing en 6.8 Rookkanalen
3. Energieleidingen			Zie 7.1 Elektriciteit en 7.2 Gas

**5.2.6 Opstelplaats voor een warmwatertoestel (Bb-4.94)****Regelgeving:**

Een nieuw te bouwen woning heeft een (gemeenschappelijke) opstelplaats voor een warmwatertoestel, tenzij er een publieke voorziening aanwezig is.

Een samenvoeging met een stooktoestel is toegestaan.

De opstelplaats ligt niet in een garage of in een opslagplaats voor gevaarlijke stoffen

**Beleid:**

Een woning die geen opstelplaats bezit veroorzaakt een ernstige aantasting van het woongerief (onbruikbaar). In dat geval wordt een bouwkundige maatoplossing gezocht (wijziging indeling).

Bij de opstelplaats voor het aanrecht is een aansluitpunt voor drinkwater aanwezig om te voorzien in water geschikt voor menselijke hygiëne.

**Toelichting:**

De eisen m.b.t. de aansluiting en de veiligheid van het warmwatertoestel zijn weergegeven onder INSTALLATIES.

Onderdeel	Bb	vs	Opmerking
1. Opstelplaats			
- niet aanwezig	<u>4.95</u>	b	Niveau nieuwbouw
- locatie	<u>4.96</u>	b	Niveau nieuwbouw
2. Aansluitpunt drinkwater			
- ontbreekt	<u>3.121</u>	b	Motivatatie: Beschikken over water voor menselijke hygiëne.
3. Verbrandingslucht en rook			Zie 5.3 Luchtverversing en 6.8 Rookkanalen
4. Energieleidingen			Zie 7.1 Elektriciteit en 7.2 Gas
5. Drinkwaterleidingen			Zie 7.3 Drinkwater
6. Warmwaterleidingen			Zie 7.4 Warm water

**5.2.7 Kruipruimte****Regelgeving:**

Het Bouwbesluit stelt geen eisen aan een kruipruimte onder een woning.

De Bouwverordening vereist dat een woning in zindelijke staat moet verkeren. Afval mag niet zo worden bewaard dat hinderlijk gedierte wordt aangetrokken (Bb-7.4.1).

**Beleid:**

De ventilatie van de kruipruimte is gewaarborgd om ongewenste concentraties van vocht of radongas te voorkomen.

In de kruipruimte is geen organisch afval aanwezig om een ongezonde situatie te voorkomen.

De eisen worden Uit Anderen Hoofde gesteld

**Toelichting:**

*Van veel (oude) woningen zijn de begane-grondvloeren en de aansluitende bouwdelen niet (voldoende) luchtdicht volgens de normen van nieuwbouw.*

*Indien de kruipruimte niet wordt geventileerd en de grondgesteldheid hiertoe aanleiding geeft, zal er een (te) hoge concentratie radongas en of luchtvochtigheid ontstaan. Deze vervuilde lucht zal in de woning doordringen en kan de gezondheid van de bewoners schaden. In een vochtige kruipruimte kan de houten vloerconstructie door vocht en of zwam worden aangetast. De vloer zal verrotten en uiteindelijk zijn sterkte verliezen.*

*De benodigde kwaliteit van de bodemafluiting en de hoeveelheid ventilatielucht zijn afhankelijk van de plaatselijke vochthuishouding.*

tabel 5.2.6

Onderdeel	Bb	vs	Opmerking
1. Bodemafluiting: - ondeugdelijk	uah	g	Motivatie: Opheffen ongezonde situatie door toetreding vervuilde lucht in de woning.
2. Ventilatie: - niet gewaarborgd	uah	g	Motivatie: Opheffen onveilige situatie door verrotting hout of opheffen ongezonde situatie door toetreding vervuilde lucht in de woning.
3. Organisch afval	Bv 7.4.1	g	Motivatie: Opheffen ongezonde situatie door toetreding vervuilde lucht in de woning of door de aanwezigheid van ongedierte.

### 5.3 Luchtverversing en Spuivoorziening

#### 5.3.1 Verblifs-, toilet- en badruimte (incl. opstelplaats kooktoestel (Bb-3.54; 3.64)

**Regelgeving:**

Een bestaande woning heeft in een verblijfs-, toilet- en badruimte een niet afsluitbare voorziening voor luchtverversing, bestaande uit een *toevoer van verse lucht en afvoer van binnenlucht*.

De vereiste capaciteit wordt per ruimte voorgeschreven en bepaald overeenkomstig NEN 8087.

Een bestaande woning heeft in de buitenschil beweegbare onderdelen voor het snel kunnen afvoeren (doorspuien) van verontreinigde lucht. Voor een verblijfsruimte wordt een minimale capaciteit vereist en bepaald overeenkomstig NEN 8087.

**Beleid:**

De eis "niet afsluitbaar" wordt alleen gehandhaafd indien de voorziening bestaat uit het vernieuwen van het kozijn of raam.

Voor de inrichting wordt een specifiek niveau vereist.

**SPECIFIEK NIVEAU:**

*Inrichting algemeen:*

- minimaal klepramen of ventilatiesleuven; -roosters.

*toiletruimte:*

- toe- en afvoeropening: in de gevel en onder of door de deur.

*badruimte:*

- afvoeropening: verticaal kanaal  $\geq$  rond 125mm.

*verblijfsruimte met kookgelegenheid (keuken):*

- afvoeropening: verticaal kanaal  $\geq$  rond 125 mm. of mechanische afzuigkap.

**Toelichting:**

*Voor een praktische toetsingsmethode is richtlijn bt04- Luchtverversing in nieuw- en bestaande bouw beschikbaar.*

tabel 5.3.1



Onderdeel	Bb	vs	Opmerking
1. Ventilatie:			Zie bt-04 -Luchtverversing in nieuw- en bestaande bouw-.
- ontbreekt	3.55	g	
- onvoldoende capaciteit	sn	g	
- vormgeving	sn	g	
- stromingsrichting	3.58	g	
- luchtkwaliteit	3.59	g	
2. Doorspuikbaarheid:			Zie bt-04 -Luchtverversing in nieuw- en bestaande bouw-.
- ontbreekt	3.65	g	
- onvoldoende capaciteit	3.66	g	

### 5.3.2 Overige ruimten (Bb-3.74)

#### Regelgeving:

Een bestaande woning heeft in de overige ruimten een voorziening voor luchtverversing, bestaande uit een *toevoer van verse lucht en afvoer van binnenlucht*.

Onder de overige ruimten wordt verstaan: een gasmeterruimte, een liftkooi, een liftschacht voor een brandweerlift, een opslagruimte voor afval met een inhoud  $>3 \text{ m}^3$ .

De vereiste capaciteit wordt per ruimte voorgeschreven en bepaald overeenkomstig NEN 8087 resp. NEN-EN 81-2.

#### Toelichting

*Met uitzondering van de liftschacht voor een brandweerlift en de afvalruimte worden er geen eisen gesteld aan de inrichting (vormgeving) van de (ventilatie)voorziening; wel aan de herkomst en de afvoer van de lucht.*

*Voor een praktische toetsingsmethode is richtlijn bt04- Luchtverversing in nieuw- en bestaande bouw- beschikbaar.*

tabel 5.3.2

Onderdeel	Bb	vs	Opmerking
1. Ventilatie:			Zie bt-04 -Luchtverversing in nieuw- en bestaande bouw-.
- ontbreekt	3.75	g	
- onvoldoende	3.76	g	
- vormgeving	3.77	g	
- stromingsrichting	3.78	g	

### 5.4 Daglicht (Bb-3.135)

#### Regelgeving:

In een bestaande woning heeft een verblijfsruimte een volgens NEN 2057 bepaalde minimale equivalente daglichtoppervlakte. Daarbij zijn aanwijzingen gegeven m.b.t. de aanwezigheid van omliggende belemmeringen.

tabel 5.4

Onderdeel	Bb	vs	Opmerking
1. Daglichttoetreding:			
- ontbreekt	3.135	g	
- onvoldoende	3.136	g	

### 5.5 Buiten de woning

#### 5.5.1 Buitenruimte

#### Regelgeving:

Bij een bestaande woning wordt geen buitenruimte vereist.

De Bouwverordening bevat voorschriften omtrent de staat van een open erf of terrein en over de aanwezigheid van gevaarlijke of hinder veroorzakende opslag van voorwerpen of stoffen.

**Beleid:**

De buitenruimte veroorzaakt geen gevaar of een ontoelaatbare hinder.

**Toelichting:**

*Een aanwezige ruimte (erf, binnenterrein, balkon of dakterras) moet veilig betreden en gebruikt kunnen worden. Er mag geen opslag of activiteit plaatsvinden die hinder veroorzaakt.*

tabel 5.5.1

Onderdeel	Bb	vs	Opmerking
1. Staat van onderhoud: - gevaar/hinder	Bv/ 5.1.1		Motivatie: Opheffen gevaarlijke, ongezonde of hinderlijke situatie.
2. Opslag voorwerpen, stoffen, activiteit	Bv/ 7.3.2		Motivatie: Opheffen gevaarlijke, ongezonde of hinder veroorzakende situatie.

## 5.5.2 Berging buiten

**Regelgeving:**

Bij een bestaande woning wordt geen buitenberging vereist.

Een bestaande buitenberging is een "niet tot bewoning bestemde gebouw" en heeft een stabiele bouwconstructie. Deze is bestand tegen de daarop werkende krachten.

De Bouwverordening bevat voorschriften over de aanwezigheid van gevaarlijke of hinder veroorzakende opslag van voorwerpen c.q. stoffen op een bouwwerk.

**Beleid:**

De staat van onderhoud veroorzaakt geen gevaar voor bewoners of omwonenden.

Gelijk aan de aanschrijfbevoegdheid bij woningen wordt de eigenaar de keuze gelaten tussen het treffen van voorzieningen en sloop.

tabel 5.5.2

Onderdeel	Bb	vs	Opmerking
1. Staat van onderhoud: - bouwvallig	2.6	v	Keuze laten tussen herstellen of sloop Motivatie: Opheffen onveilige situatie.
2. Opslag voorwerpen, stoffen op dak	Bv/ 7.3.2		Motivatie: Opheffen onveilige, ongezonde of hinder veroorzakende situatie.

## 5.5.3 Erfafscheiding

**Regelgeving:**

**Regelgeving:**

Bij een bestaande woning wordt geen erfafscheiding vereist. Een erfafscheiding is een "bouwwerk geen gebouw zijnde" en is bestand tegen de daarop werkende krachten.

**Beleid:**

De staat van onderhoud veroorzaakt geen gevaar voor bewoners of omwonenden.

tabel 5.5.3

Onderdeel	Bb	vs	Opmerking
1. Staat van onderhoud: - instabiel	2.6	v	Keuze laten tussen herstellen of verwijderen. Motivatie: Opheffen onveilige situatie.

## 6. BOUWCONSTRUCTIEDELEN

### 6.1 Funderingen (Bb-2.5)

#### Regelgeving:

De fundering is een onderdeel van de bouwconstructie van een woning. De fundering is bestand tegen de daarop werkende krachten.

Het Bouwbesluit schrijft voor welke belastingcombinaties niet tot bezwijken van de constructie mag leiden en welke normbladen daarbij gehanteerd moeten worden.

Verplaatsing en vervorming van bouwconstructies zijn niet in de bouwregelgeving opgenomen.

#### Beleid:

Bij een tot rust gekomen (geringe) zetting is het niet noodzakelijk constructieve ingrepen te verrichten.

Bij een ernstige ongelijke zetting met als gevolg een scheefstand (helling > 0,01) of een ernstige scheurvorming (breedte > 5mm over lengte > 1m), worden constructieve voorzieningen getroffen om een onveilige situatie op te heffen of te voorkomen.

Indien optrekkend vocht zichtbaar is, wordt niet voldaan aan de eis m.b.t. Wering van vocht van buiten.

#### Toelichting:

*De noodzaak tot het laten instellen van een nader onderzoek wordt in overleg met een constructeur-cc of bouwfysicus bepaald.*

*Als bij inspectie geen goed inzicht in het probleem kan worden verkregen, wordt in het opnamerapport het instellen van een nader deskundig (constructief of bouwfysisch) onderzoek opgenomen.*

tabel 6.1

Onderdeel	Bb	vs	Opmerking
1. Ongelijke zetting: - helling > 0,01	2.6	v	Een constructeur-cc raadplegen. Motivatie: Opheffen onveilige situatie.
2. Scheurvorming: - breedte > 5mm en lengte > 1m	2.6	v	Een constructeur-cc raadplegen. Motivatie: Opheffen onveilige situatie.
3. Optrekkend vocht	3.25	g	Een bouwfysicus raadplegen.

### 6.2 Bouwmuren, dragende wanden (Bb-2.5)

#### Regelgeving:

Een bouwmuur is een onderdeel van de bouwconstructie van een woning. De bouwmuur is bestand tegen de daarop werkende krachten.

Het Bouwbesluit schrijft voor bij welke belastingcombinaties de constructie niet mag bezwijken en welke normbladen daarbij gehanteerd moeten worden.

Bij brand is er gedurende een voorgeschreven tijdsduur geen gevaar voor instorting.

De uitbreiding van brand wordt voldoende beperkt.

#### Toelichting:

*De noodzaak tot het treffen van constructieve voorzieningen wordt in overleg met een constructeur-cc bepaald.*

*Als bij inspectie geen goed inzicht in het probleem kan worden verkregen, wordt in de aanschrijving het instellen van een nader deskundig (constructief of bouwfysisch) onderzoek opgenomen.*

tabel 6.2

Onderdeel	Bb	vs	Opmerking
1. Halfsteens bouwmuren over meer dan 1 bouwlaag	2.6	v	Een constructeur-cc raadplegen.

- |                    |     |   |   |
|--------------------|-----|---|---|
| 2. Scheurvorming   | 2.6 | v | In samenhang met de fundering beschouwen. Een constructeur-cc raadplegen. |
| 3. Brandveiligheid |     |   | Zie 5.1 Brandveiligheid   |

### 6.3 Gevels

#### Regelgeving:

Een gevel is een onderdeel van de bouwconstructie van een woning. De gevel is bestand tegen de daarop werkende krachten.

Het Bouwbesluit schrijft voor welke belastingcombinaties niet tot bezwijken van de constructie mag leiden en welke normbladen daarbij gehanteerd moeten worden.

De gevel kan deel uitmaken van de weg waarlangs brandoverslag kan plaatsvinden.

De gevel bevat openingen waardoor bij brand kan worden gevlucht.

Een uitwendige scheidingsconstructie van een woning beperkt het binnendringen van vocht.

De gevel, inclusief het kozijn, de deur, het raam, is een onderdeel van de uitwendige scheidingsconstructie.

Het binnendringen van ratten en muizen wordt tegengegaan.

#### Beleid:

Alle hout- en staalwerk, pleisterlagen en betonwerk dat tegen sterk wisselende weersomstandigheden beschermd moet zijn, is voorzien van een deugdelijk verfsysteem.

De bescherming is noodzakelijk om de vochtwerendheid in stand te houden. Het waarborgt de sterkte van het bouwdeel en voorkomt lekkage.

Bij een monument wordt bij vernieuwing van onderdelen rekening gehouden met de monumentale aspecten.

#### Toelichting:

*De noodzaak tot het treffen van constructieve voorzieningen wordt in overleg met een constructeur-cc bepaald.*

*Als bij inspectie geen goed inzicht in het probleem kan worden verkregen, wordt in het opnamerapport het instellen van een nader deskundig (constructief of bouwfysisch) onderzoek opgenomen.*

#### 6.3.1 Gemetselde gevels

##### Beleid:

Bij ernstige scheurvorming, uitbolling of loszittend metselwerk worden constructieve voorzieningen getroffen om gevaarlijke situaties te voorkomen.

tabel 6.3.1

	Onderdeel	Bb	vs	Opmerking
1.	Scheurvorming, uitbolling, losse delen: - constructief gevaar	2.6	v	Een constructeur-cc raadplegen.
2.	Lateien: - constructief gevaar	2.6	v	Een constructeur-cc raadplegen.
3.	Scheuren t.g.v. thermische oorzaak: - geen constr.gevaar	3.25	g	
4.	Losse stenen	2.6	v	
5.	Gescheurd, verzand, ontbrekend voegwerk	3.25	g	
6.	Pleisterwerk (buiten)	3.25	g	

- |    |  |       |                         |
|----|--|-------|-------------------------|
| 7. | Lekkage; vochtdoorslag van buiten          | 3.25  | g                       |
| 8. | Openingen > 0,01m (ontbreken muisroosters) | 3.118 | g                       |
| 9. | Brandveiligheid                            |       | Zie 5.1 Brandveiligheid |

### 6.3.2 Houten gevels

#### Beleid:

Alle delen zijn voorzien van een, voor buiten, deugdelijk verfsysteem (zie ook 6.3 Gevels).

tabel 6.3.2

	Onderdeel	Bb	vs	Opmerking
1.	Constructief dragende delen:			Een constructeur-cc raadplegen.
	- aangetast (houtrot)	2.6	v	
2.	Niet dragende delen:			
	- aangetast (houtrot)	3.25	g	
3	Lekkage; vochtdoorslag van buiten		g	
4.	(buiten)schilderwerk:	2.6		Zie beleid onder 6.3 Gevels.
	- geen; onvoldoende			
5.	Brandveiligheid			Zie 5.1 Brandveiligheid

### 6.3.3 Betongevels

#### Toelichting:

Betongevels komen bij (oude) bestaande eengezinswoningen nauwelijks voor. Soms is het binnen-spouwblad van beton gemaakt.

De noodzaak tot het treffen van constructieve voorzieningen wordt in overleg met een constructeur-cc bepaald.

Bij het constateren van betonschade wordt een specialist betonschade ingeschakeld. Deze kan een vooronderzoek verrichten om de ernst en omvang van de betonschade in te schatten.

Als bij inspectie geen goed inzicht in het probleem kan worden verkregen, wordt in het opnamerapport het instellen van een nader deskundig onderzoek opgenomen.

tabel 6.3.3

	Onderdeel	Bb	vs	Opmerking
1.	Constructief dragende delen:			Een constructeur-cc of een specialist betonschade raadplegen.
	- aangetast	2.6	v	
2.	Lekkage; vochtdoorslag van buiten	3.25	g	

### 6.3.4 Kozijnen, ramen en deuren (in gevels)

#### Regelgeving:

Een kozijn is (ook) een voorziening die het van de vloer af vallen moet voorkomen.

**Beleid:**

Bij een entree in een portiek wordt het ontbreken van een geprofileerde onderdorpel niet getoetst aan de regelgeving m.b.t. het weren van vocht van buiten.

Alle delen zijn voorzien van een, voor buiten, deugdelijk verfsysteem (zie ook 6.3 Gevels).

**Toelichting:**

*Kozijnen, ramen en deuren zijn onderdelen van de bouwconstructie. Ze maken deel uit van de uitwendige scheidingsconstructie en moeten binnendringen van vocht tegengaan (zie ook 6.3 Gevels).*

*De plaatsing van het kozijn t.o.v. de vloer maakt het mogelijk dat deze als een balustrade moet functioneren.*

*De gangbaarheid van ramen en deuren is van belang t.b.v. het ontvluchten bij brand (brandveiligheid).*

*Daarnaast wordt de luchtverversing (gezondheid) belemmerd. Op den duur zal een vastzittend raam door vochtophoping verrotten.*

tabel 6.3.4

Onderdeel	Bb	vs	Opmerking
1. Vloerafscheidingsfunctie:			
- ontbreekt	2.20	v	
- minimale afm. te klein	2.21	v	
2. Kozijn:			
- aangetast (houtrot)	2.6	v	
3. (hardstenen) onderdorpel			
- gescheurd	3.25	g	
- uitgesleten	3.25	g	
- niet geprofileerd (lekkage, regendoorslag)	3.25	g	Niet bij een entree in een portiek.
4. (hardstenen) neuten:			
- gescheurd	2.6	g	
5. Ramen, deuren:			
- aangetast (houtrot)	2.6	v	Motivatie:
- niet gangbaar	2.176	v	Belemmering vluchtmogelijkheid of
	3.55	g	luchtverversing of
	2.6	v	voorkomen verrotting door vochtinwerking.
6. Glas:			
- loszittend of foutief geplaatst	2.6	g	
7. Aansluiting met gevel niet vochtdicht	3.25	g	
8. buiten)schilderwerk:	2.6	v	Zie beleid onder 6.3 Gevels.
- geen/onvoldoende			
9. Brandveiligheid			Zie 5.1 Brandveiligheid
10. Ventilatie			Zie 5.3 Luchtverversing

**6.4 Vloeren****Regelgeving:**

Een vloer is een onderdeel van de bouwconstructie van een woning. De vloer is bestand tegen de daarop werkende krachten.

Het Bouwbesluit schrijft voor welke belastingcombinaties niet tot bezwijken van de constructie mag leiden en welke normbladen daarbij gehanteerd moeten worden.

Het Bouwbesluit stelt geen eisen aan de verplaatsing en vervorming van bouwconstructies.

Bij brand is er gedurende een voorgeschreven tijdsduur geen gevaar voor instorting.

De uitbreiding van brand wordt voldoende beperkt.

Een vloer heeft een voorziening waardoor het van de vloer vallen voldoende wordt voorkomen.

**Beleid:**

Grote doorbuigingen zijn hinderlijk voor bewoning en kunnen duiden op een onveilige constructie. Een vloer die t.g.v. een steunpuntzakking onder een helling ligt van  $> 0,01$ , is hinderlijk voor bewoning. Dit aspect wordt alleen bij een verhuurde woning gecontroleerd.

De scheiding tussen een woning en een bedrijf voldoet, uit oogpunt van veiligheid, aan de prestatie-eis WBDBO voor nieuwbouw.

#### 6.4.1 Houten vloeren

**Beleid:**

De vloerbalken van de begane grondvloer worden altijd geïnspecteerd.

De hellingseis wordt alleen in een verhuurde woning getoetst.

De verdiepingsvloer wordt geïnspecteerd indien daartoe aanleiding is i.v.m. een lekkage, een aanzienlijke doorbuiging of trilling.

Bij een doorbuiging van 0,005 (=1/200) maal de overspanning worden constructieve voorzieningen getroffen om gevaarlijke situaties te voorkomen.

**Toelichting:**

*Een houten (duims) vloer voldoet niet aan de WBDBO tussen brandcompartimenten.*

*De noodzaak tot het treffen van constructieve voorzieningen wordt in overleg met een constructeur-cc bepaald.*

tabel 6.4.1

Onderdeel	Bb	vs	Opmerking
1. Helling $> 0,01$		uah	b Bij een verhuurde woning. Motivatie: opheffen onbruikbare situatie.
2. Doorbuiging $> 0,005 l_t$	2.6	v	Een constructeur-cc raadplegen.
3. Vloerbeschot: - aangetast (houtrot); versplinterd	2.6	V	
4. Vloerbalk, onderslag: - aangetast (houtrot); beschadigd	2.6	v	
5. Stalen onderslag: - aangetast (roest)	2.6	v	
6. Vloerafscheiding: - ontbreekt	2.20	v	
- minimale afm. te klein	2.21	v	
7. Brandveiligheid			Zie 5.1 Brandveiligheid
8. Vochtwering (kruipruimte)	3.25	g	Zie ook 5.2.6.Kruipruimte

#### 6.4.2 Betonvloeren

**Toelichting:**

*Bij het constateren van betonschade wordt een specialist betonschade ingeschakeld. Deze kan een vooronderzoek verrichten om de ernst en omvang van de betonschade in te schatten.*

*Als bij inspectie geen goed inzicht in het probleem kan worden verkregen, wordt in het opnamerapport het instellen van een nader deskundig (betontechnologisch) onderzoek opgenomen.*

*De noodzaak tot het treffen van constructieve voorzieningen wordt in overleg met een constructeur-cc bepaald.*

tabel 6.4.2



Onderdeel	Bb	vs	Opmerking
1. Helling > 0,01	uah	b	Bij een verhuurde woning. Motivatie: Opheffen onbruikbare situatie.
2. Schade aan beton	2.6	v	Een specialist betonschade raadplegen.
3. Vloerafscheiding:			
- ontbreekt	2.20	v	
- minimale afm. te klein	2.21	v	
4. Vochtwerking (kruipruimte)	3.25	g	Zie ook 5.2.6 Kruipruimte

## 6.5 Trappen/bordessen

### Regelgeving:

Een trap, een bordes is een bouwconstructie binnen een woning. De trap, het bordes is bestand tegen de daarop werkende krachten. Het Bouwbesluit schrijft voor welke belastingcombinaties niet tot bezwijken van de constructie mag leiden en welke normbladen daarbij gehanteerd moeten worden.

Het Bouwbesluit stelt geen eisen aan de verplaatsing en vervorming van bouwconstructies.

Bij brand is er gedurende een voorgeschreven tijdsduur geen gevaar voor instorting.  
De trap of bordes kan deel uitmaken van de scheiding tussen brandcompartimenten.

Een trap kan veilig worden gebruikt. De trap heeft minimum afmetingen en, afhankelijk van de overbruggingshoogte en helling, een afscheiding plus een trapleuning aan tenminste één zijkant.

### Beleid:

Bij het voorschrijven van voorzieningen wordt in acht genomen of deze praktisch en redelijk (technisch ingreep in verhouding tot financiële consequenties) uitvoerbaar zijn.

### Toelichting:

*De noodzaak tot het treffen van constructieve voorzieningen wordt in overleg met een constructeur-cc bepaald.*

*Bij het constateren van betonschade wordt een specialist betonschade ingeschakeld. Deze kan een vooronderzoek verrichten om de ernst en omvang van de betonschade in te schatten.*

*Als bij inspectie geen goed inzicht in het probleem kan worden verkregen, wordt in het opnamerapport het instellen van een nader deskundig (constructief of bouwfysisch) onderzoek opgenomen.*

*Indien het herstellen van het veilig gebruik een omvangrijke verbouwing tot gevolg heeft, moet een maatoplossing worden gevonden.*

tabel 6.5

Onderdeel	Bb	vs	Opmerking
1. Afmetingen onvoldoende			
- trap	2.34	v	
- aansluiting met bordes	2.35	v	
2. Constructieve onderdelen:			
- beschadigd	2.6	v	
3. Treden:			
- sterk uitgesleten of beschadigd	2.6	v	
5. Afscheiding langs trap:			
- ontbreekt	2.36	v	
- instabiel, los	2.6	v	
- beschadigd	2.6	v	
6. Leuning:			
- ontbreekt	2.37	v	
- instabiel	2.6	v	

- beschadigd	2.6	v	
7. Schade aan beton	2.6	v	Een specialist betonschade raadplegen.
8. Brandveiligheid			Zie 5.1 Brandveiligheid

## 6.6 Daken

### Regelgeving:

Een dak is een onderdeel van de bouwconstructie van een woning. Het dak is bestand tegen de daarop werkende krachten. Het Bouwbesluit schrijft voor welke belastingcombinaties niet tot bezwijken van de constructie mag leiden en welke normbladen daarbij gehanteerd moeten worden. Het Bouwbesluit stelt geen eisen aan de verplaatsing en vervorming van bouwconstructies.

Het dak kan deel uitmaken van de weg waarlangs brandoverslag kan plaatsvinden.

Een uitwendige scheidingsconstructie van een woning beperkt het binnendringen van vocht. Het dak is een onderdeel van de uitwendige scheidingsconstructie.

De Bouwverordening bevat voorschriften over de aanwezigheid van gevaarlijke of hinder veroorzakende opslag van voorwerpen c.q. stoffen op een bouwwerk. Het aanschrijven is een bevoegdheid van BenW en geen verplichting.

### Beleid:

Een zichtbaar slechte dakbedekking wordt vernieuwd om het binnendringen van vocht acuut of binnen afzienbare tijd te voorkomen. Dit geldt ook voor de randafwerkingen.

De voorziening voorkomt een ernstige en kostbare ingreep die nodig zou zijn t.g.v. de vervolgschade. De vervolgschade bestaat uit een ernstige aantasting (houtrot of betonschade) van de dragende constructiedelen (veiligheid constructie) en lekkage (gezondheid).

### Toelichting:

*Grote doorbuigingen kunnen duiden op een onveilige constructie. Daarnaast zijn onderlinge bevestigingen van constructiedelen van belang.*

*De noodzaak tot het treffen van constructieve voorzieningen wordt in overleg met een constructeur-cc bepaald.*

*Bij een monument moet bij vernieuwing van onderdelen rekening worden gehouden met de monumentale aspecten.*

### 6.6.1 Schuin dak

#### Beleid:

Bij een doorbuiging van 0,005 (=1/200) maal de overspanning worden constructieve voorzieningen getroffen om gevaarlijke situaties te voorkomen. Bij een nokgording ligt de grens bij een doorbuiging van 0,004 (=1/250).

Indien:

- meer dan de helft van de dakpannen moet worden vernieuwd en
- de overige pannen in een slechte staat van onderhoud verkeren,

wordt de gehele pannenbedekking vernieuwd om het binnendringen van vocht acuut of binnen afzienbare tijd te voorkomen. Zie ook 6.6 Beleid.

#### Toelichting:

*De noodzaak tot het treffen van constructieve voorzieningen wordt in overleg met een constructeur-cc bepaald.*

tabel 6.6.1

Onderdeel	Bb	vs	Opmerking
1. Doorbuiging:			Een constructeur-cc raadplegen.
- nokgording >0,004 $l_t$	2.6	v	
- gording, keper, spantbeen >0,005 $l_t$	2.6	v	
2. Spant, gording, muurplaat:			
- aangetast (houtrot)	2.6	v	
- gescheurd	2.6	v	

3.	Dakbeschot:			
	- ontbreekt	3.25	g	
	- aangetast (houtrot)	2.6	v	
4.	Dakpannen, vorsten:			Zie 6.6 Daken-Beleid. Zie Beleid.
	- liggen scheef	3.25	g	Motivatie: Voorkomen van lekkage en
	- beschadigd; geschilderd	<u>3.23</u>	v/g	verrotting draagconstructie door
				vochtinwerking.
5.	Dakraam:			
	- aangetast (houtrot)	2.6	v	
	- lekt	3.25	g	
6.	Brandveiligheid			Zie 5.1 Brandveiligheid

### 6.6.2 Dakkapellen, dakramen

#### Beleid:

Ernstig aangetast lood- en zinkwerk wordt vernieuwd om het binnendringen van vocht acuut of binnen afzienbare tijd te voorkomen. Zie ook 6.6 Beleid.

Alle houten delen zijn voorzien van een, voor buiten, deugdelijk verfsysteem (zie ook 6.3 Gevels).  
tabel 6.6.2

Onderdeel	Bb	vs	Opmerking
1. Houtwerk:			
- aangetast (houtrot)	2.6	v	
2. Lood- en zinkwerk:			Zie 6.6 Daken-Beleid.
- vergaan/gescheurd	3.25	g	
- ernstig aangetast	<u>3.23</u>	v/g	Motivatie: Voorkomen van lekkage en verrotting draagconstructie door vochtinwerking.
3. Pannenbedekking			Zie 6.6.1 Schuin dak
4. Bitumineuze bedekking			Zie 6.6.3 Plat dak
5. Kozijnen, ramen			Zie 6.3.4 Kozijnen enz. in gevels

### 6.6.3 Plat dak

#### Regelgeving:

Zie Regelgeving 6.6 Daken.

#### Beleid:

Grote doorbuigingen verhinderen de afvoer van regenwater. Hierdoor ontstaat wateraccumulatie en overbelasting van het dak.

Bij een doorbuiging van 0,004 (=1/250) maal de overspanning worden constructieve voorzieningen getroffen om gevaarlijke situaties te voorkomen.

Een blijvend afschot van 5 mm/m. is voldoende. Hierbij wordt rekening gehouden met de doorbuiging van het dak.

Ernstig aangetaste bitumineuze dakbedekking wordt vernieuwd om het binnendringen van vocht acuut of binnen afzienbare tijd te voorkomen. Zie ook 6.6 Beleid.

Een aansluiting tegen opgaand metselwerk is voorzien van lood of een gelijkwaardig materiaal, ingewerkt in de gevel.

Een ernstig aangetaste randafwerking wordt vernieuwd om het binnendringen van vocht acuut of binnen afzienbare tijd te voorkomen. Zie ook 6.6 Beleid.

**Toelichting:**

Zichtbare lekkage toont aan het dak, bepaald volgens NEN 2778, niet waterdicht is.

De noodzaak tot het treffen van constructieve voorzieningen wordt in overleg met een constructeur-cc bepaald.

tabel 6.6.3

Onderdeel	Bb	vs	Opmerking
1. Doorbuiging $>0,004x_l$	2.6	v	Een constructeur-cc raadplegen.
2. Dakbalk: -aangetast (houtrot)	2.6	v	
3. Dakbeschot - aangetast (houtrot)	2.6	v	
4. Bitumineuze dakbedekking: - gebreken (lekt)	3.25	g	Zie 6.6 Daken-Beleid.
- ernstig aangetast	<u>3.23</u>	v/g	Motivatie: Voorkomen van lekkage en verrotting draagconstructie door vochtinwerking.
5. Randafwerking (boeiboord): - aangetast (houtrot)	3.25	g	
6. Randafwerking van zink, lood, mastiek: - vergaan, gescheurd	3.25	g	Zie 6.6 Daken-Beleid.
- ernstig aangetast	<u>3.23</u>	v/g	Motivatie: Voorkomen van lekkage en verrotting draagconstructie door vochtinwerking.
7. Lichtkoepel lekt	3.25	g	
8. Opslag voorwerpen, stoffen	Bv/ 7.3		
9. Brandveiligheid			Zie 5.1 Brandveiligheid

## 7 Balkons, galerijen en dakterrassen

**Regelgeving:**

Een balkon, een galerij, een dakterras is een vloer of dak en is een onderdeel van de bouwconstructie van een woning. Het balkon, de galerij, het dakterras is bestand tegen de daarop werkende krachten.

Het Bouwbesluit schrijft voor welke belastingcombinaties niet tot bezwijken van de constructie mag leiden en welke normbladen daarbij gehanteerd moeten worden.

Bij brand is er gedurende een voorgeschreven tijdsduur geen gevaar voor instorting.

De uitbreiding van brand wordt voldoende beperkt.

Het balkon, de galerij, het dakterras kan deel uitmaken van de weg waarlangs brandoverslag kan plaatsvinden.

Een uitwendige scheidingsconstructie van een woning beperkt het binnendringen van vocht.

Het balkon, de galerij, het dakterras kan een onderdeel zijn van de uitwendige scheidingsconstructie.

Een bestaande woning heeft voorzieningen waardoor het van een vloer vallen voldoende wordt voorkomen.

**Toelichting:**

Bij het constateren van betonschade wordt een specialist betonschade ingeschakeld. Deze kan een vooronderzoek verrichten om de ernst en omvang van de betonschade in te schatten.

De noodzaak tot het treffen van constructieve voorzieningen wordt in overleg met een constructeur-cc bepaald.

*Als bij inspectie geen goed inzicht in het probleem kan worden verkregen, wordt in het opnamerapport het instellen van een nader deskundig (constructief of bouwfysisch) onderzoek opgenomen.*

tabel 6.7

Onderdeel	Bb	vs	Opmerking
1. Constructieve onderdelen: - aangetast	2.6	v	Een constructeur-cc of specialist betonschade raadplegen.
2. Balustrade:			
- ontbreekt	2.20	v	
- minimale afm. te klein	2.21	v	
- onveilige constructie	2.6	v	
- beschadigd; aangetast;	2.6	v	
3. Afwerklaag beschadigd	2.6	v	
4. Houten vlinder: - aangetast (houtrot)	2.6	v	
5. Brandveiligheid			Zie 5.1 Brandveiligheid

## 6.8 Rookkanalen (schoorstenen)

### Regelgeving:

Een bestaande woning heeft nabij een opstelplaats voor een verbrandingstoestel een rookafvoer. De vereiste capaciteit en inrichting wordt afhankelijk van het type verbrandingstoestel voorgeschreven en bepaald volgens NEN 2757

De rookafvoer is zodanig dat het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie voldoende wordt beperkt.

Het rookkanaal is luchtdicht en bestaat uit onbrandbaar materiaal bepaald volgens NEN 8062 resp. NEN 6064.

### Beleid:

De controle op de capaciteit en inrichting van de afvoervoorziening vergt specialistische kennis. De inspecteur bepaalt aan de hand van een toetsingslijst met controlepunten (richtlijn WT07-Controlepunten gasinstallatie of een keuring door het energiebedrijf moet worden uitgevoerd.

Bij klachten over hinder veroorzaakt door een (horizontale) rookafvoer door een gevel is het aan te houden toetsingsniveau afhankelijk van het plaatsingsjaar. De werkprocedure hieromtrent is vastgelegd in de notitie "Rookafvoeren door gevels" td. 20 maart 2001.

### Toelichting:

*Met het energiebedrijf is een overeenkomst gesloten. In de overeenkomst is de richtlijn WT05 - Opnameniveau bij keuring energie-installaties- opgenomen waarin is vastgelegd welk veiligheids- en kwaliteitsniveau van toepassing is.*

*Voor het toetsen van de plaats van de rookafvoer t.o.v. de omgeving (perceelsgrens, ventilatievoorzieningen, buitenruimte, belemmeringen) is richtlijn BT07-Rookafvoeren- voorhanden.*

*Om te voorkomen dat nieuwe verbrandingstoestellen zondermeer aangesloten worden op oude rookafvoeren is de werkwijze Rookafvoeren door gevels opgesteld.*

### 6.8.1 Binnen

tabel 6.8.1

Onderdeel	Bb	vs	Opmerking
1. Afvoer ontbreekt	3.101	g	
2. Capaciteit; inrichting - onvoldoende	3.102	g	Op basis van rapportage energiebedrijf.
3. Metsel-, voeg-, pleisterwerk:	2.90	v	

- in slechte staat

#### 4. Brandveiligheid

Zie 5.1 Brandveiligheid

### 6.8.2 Buiten

#### Regelgeving:

De afstand van een afvoer van rook van een vaste brandstof tot een brandgevaarlijk dak van een ander bouwwerk is aan een minimale maat gebonden.

#### Beleid:

Als de schoorsteen van een "niet monumentaal" pand niet meer functioneert, wordt de keuze aangegeven tussen het herstellen, vernieuwen of het buitendaks slopen en het dak aanhelen. Bij monumentale panden wordt eerst overleg gevoerd met de afdeling Monumenten.

Een ernstig aangetaste randafwerking wordt vernieuwd om het binnendringen van vocht acuut of binnen afzienbare tijd te voorkomen. Zie ook 6.6 Daken.

tabel 6.8.2

Onderdeel	Bb	vs	Opmerking
1. Metsel- en voegwerk: - in slechte staat	2.90	v	
2. Randafwerking van lood, zink e.d.:			
- ontbreekt	3.25	g	
- vergaan, gescheurd	3.25	g	
- ernstig aangetast	3.23	v/g	Zie 6.6 Daken-Beleid. Motivatie: Voorkomen van lekkage en verrotting door vochtinwerking.
3. Schoorsteenpot: - defect	3.102	g	
4. Afwaterende laag: - ondeugdelijk	3.25	g	
5. Rookgasafvoer, (geen metselwerk zijnde):			
- ondeugdelijke staat	3.102	g	
- horizontale gevelafvoer	<u>3.94</u> of 3.102	g	Bij hinderveroorzakende plaatsing zie 6.8 Rookkanalen-Beleid
6. Brandveiligheid			Zie 5.1 Brandveiligheid

## 7. INSTALLATIES

### 7.1 Elektriciteit (Bb-2.52)

#### Regelgeving:

Een bestaande woning heeft een veilige elektriciteitsvoorziening met een mogelijkheid voor aansluiting op het openbare distributienet.

De installatie voldoet aan bij ministeriële regeling aangewezen voorschriften.

De Bouwverordening vereist onder aangegeven voorwaarden dat de voorziening op het distributienet is aangesloten.

De installatie verkeert in een goede staat zodat deze onbelemmerd gebruikt kan worden.

De installatie voldoet aan de eisen gesteld in het door de Model aansluitvoorwaarden aangewezen normblad NEN-1010 (laagspanningsinstallaties) 2e druk oktober 1962.

**Beleid:**

De controle op de capaciteit en inrichting van de afvoervoorziening vergt specialistische kennis. De inspecteur bepaalt aan de hand van een toetsingslijst met controlepunten (richtlijn WT06-Controlepunten elektrische installaties-) of een keuring door het energiebedrijf moet worden uitgevoerd.

**Toelichting:**

*De voorziening bestaat uit de installatie die zich bevindt tussen de meter(ruimte) en de aansluitpunten. De minimale omvang van de installatie is uit veiligheidsoverweging gebaseerd op genoemd normblad. Met het energiebedrijf is een overeenkomst gesloten. In de overeenkomst is de richtlijn WT05 -Opnameniveau bij keuring energie-installaties- opgenomen waarin is vastgelegd welk veiligheids- en kwaliteitsniveau van toepassing is. Het energiebedrijf geeft in haar keuringsrapport aan welke voorzieningen in het opnamerapport moeten worden opgenomen.*

tabel 7.1

Onderdeel	Bb	vs	Opmerking
1. Door energiebedrijf aangegeven gebrek	2.55	v	Op basis rapport energiebedrijf.
2. De installatie functioneert niet	Bv/ 7.6.1		

## 7.2 Gas (Bb-80)

**Regelgeving:**

Een bestaande woning heeft een veilige gasvoorziening met een mogelijkheid voor aansluiting op het openbare distributienet. De installatie voldoet aan bij ministeriële regeling aangewezen voorschriften.

De Bouwverordening vereist onder aangegeven voorwaarden dat de voorziening op het distributienet is aangesloten.

De installatie verkeert in een goede staat zodat deze onbelemmerd gebruikt kan worden.

De installatie voldoet aan de eisen gesteld in het door de Model aansluitvoorwaarden aangewezen normblad NEN 1078 -Voorschriften voor aardgasinstallaties-.

**Beleid:**

De controle op de capaciteit en inrichting van de afvoervoorziening vergt specialistische kennis. De inspecteur bepaalt aan de hand van een toetsingslijst met controlepunten (richtlijn WT07-Controlepunten gasinstallatie-) of een keuring door het energiebedrijf moet worden uitgevoerd.

**Toelichting:**

*De voorziening bestaat uit de installatie die zich bevindt tussen de meter(ruimte) en de aansluitpunten. De minimum omvang van de installatie is uit veiligheidsoverweging gebaseerd op genoemd normblad. Met het energiebedrijf is een overeenkomst gesloten. In de overeenkomst is de richtlijn WT05 -Opnameniveau bij keuring energie-installaties- opgenomen waarin is vastgelegd welk veiligheids- en kwaliteitsniveau van toepassing is. Het energiebedrijf geeft in haar keuringsrapport aan welke voorzieningen in het opnamerapport moeten worden opgenomen.*

tabel 7.2

Onderdeel	Bb	vs	Opmerking
1. Door energiebedrijf aangegeven gebrek	2.74	v	Op basis van rapport energiebedrijf.
2. De installatie functioneert niet	Bv/ 7.6.1		

### 7.3 Drinkwater (Bb-3.123)

**Regelgeving:**

Een bestaande woning heeft een drinkwatervoorziening met een mogelijkheid voor aansluiting op het openbare distributienet. De installatie voldoet aan bij ministeriële regeling aangewezen voorschriften.

De Bouwverordening vereist onder aangegeven voorwaarden dat de voorziening op het distributienet is aangesloten.

De installatie verkeert in een goede staat zodat deze onbelemmerd gebruikt kan worden.

De installatie voldoet aan de eisen gesteld in het door de Model aansluitvoorwaarden aangewezen normblad NEN 1006 - Algemene voorschriften voor drinkwaterinstallaties-.

**Beleid:**

Een ernstig aangetaste loden waterleiding wordt vernieuwd om lekkage binnen afzienbare tijd te voorkomen.

**Toelichting:**

Onder de voorziening wordt verstaan de installatie die zich bevindt tussen de meter(ruimte) en de aansluitpunten. Loden waterleidingen in bestaande woningen zijn niet verboden.

tabel 7.3

Onderdeel	Bb	vs	Opmerking
1. Leiding lek	3.126	g	
2. Loden leiding: - ernstig aangetast	<u>3.122</u>	g	Motivatie: Voorkomen van lekkage.
3 De installatie functioneert niet	Bv/ 7.6.1		

### 7.4 Warm water (Bb3.131)

**Regelgeving:**

Een bestaande woning heeft een warmwatervoorziening. De installatie voldoet aan bij ministeriële regeling aangewezen voorschriften.

De Bouwverordening vereist dat de installatie in een goede staat verkeert zodat deze onbelemmerd gebruikt kan worden.

De installatie voldoet aan de eisen gesteld in het door de Model aansluitvoorwaarden aangewezen normblad NEN 1006 - Algemene voorschriften voor drinkwaterinstallaties- (Masv-5.1.2. en VEWN).

**Beleid:**

In een verhuurde woning wordt de aanwezigheid en het "onbelemmerd gebruik" getoetst.

tabel 7.4

Onderdeel	Bb	vs	Opmerking
1. Niet aanwezig	3.131	g	
2. Leiding lek	3.132	g	
3 De installatie functioneert niet	Bv/ 7.6.1		

### 7.5 Riolering (Bb-3.36)

**Regelgeving:**

Een bestaande woning heeft een voorziening voor de afvoer van afvalwater en fecaliën met een mogelijkheid voor aansluiting op het openbaar riool.



De Bouwverordening vereist onder aangegeven voorwaarden dat de voorziening op het distributienet is aangesloten.

De capaciteit is afhankelijk van de tijdsduur dat elk lozingstoestel is geleegd.

De installatie is, bepaald volgens NEN 3215, lucht- en waterdicht.

**Beleid:**

Indien een openbaar riool aanwezig is, is het gebruik van een beerput niet toegestaan. De beerput wordt buiten gebruik gesteld omdat het niet meer in deze tijd past om nog een beerput te gebruiken terwijl een openbaar riool aanwezig is.

**Toelichting:**

*Het gedeelte tussen de woning en het openbaar riool behoort ook tot de voorziening.*

*Bij aanwezigheid van een beerput kan de voorziening bestaan uit het verwijderen of het leegpompen, de bodem stukslaan en het vullen met grond en de riolering op het openbaar riool aansluiten.*

tabel 7.5

Onderdeel	Bb	vs	Opmerking
1. Installatie:			
- omvang te gering	3.39	g	
- capaciteit onvoldoende	3.39	g	
2. Lekkage	3.40	g	
3. Stank	3.40	g	
4. Verstopping	3.39	g	
5. Beerput aanwezig	3.39	Bv/ 5.3.4	g Buiten gebruik stellen. Motivatatie: Past niet in de huidige tijd.

## 7.6 Goten en hemelwaterafvoeren (Bb-3.41)

**Regelgeving:**

Het Bouwbesluit stelt geen eisen aan de afvoer van hemelwater bij bestaande woningen.

**Beleid:**

Het dak heeft een voorziening voor de opvang en afvoer van hemelwater om overlast door wateraccumulatie, lekkage of andersoortige ernstige hinder te voorkomen.

De voorziening voorkomt een ernstige en kostbare ingreep die nodig zou zijn t.g.v. de vervolgschade. Die vervolgschade bestaat uit een ernstige aantasting (houtrot of betonschade) van de dragende constructiedelen (veiligheid constructie) en lekkage (gezondheid). Daarnaast veroorzaakt het ontoelaatbare hinder voor gebruiker of derden.

Een ernstig aangetaste gootbekleding wordt vernieuwd om lekkage binnen afzienbare tijd te voorkomen. Een afschot van 5 mm/m wordt voldoende geacht.

**Toelichting:**

*Let bij het voorschrijven van een voorziening op de praktische uitvoerbaarheid of een reeds aanwezige voorziening (rechtens verkregen niveau).*

tabel 7.6

Onderdeel	Bb	vs	Opmerking
1. Capaciteit onvoldoende	<u>3.44</u>	g	Motivatatie: Voorkomen wateroverlast.
2. Afschot < 5 mm/m	<u>3.44</u>	g	Motivatatie: Voorkomen wateroverlast.
3. Gootdrager:			
- houtwerk aangetast	2.6	v	

- |    |                      |             |   |  |
|----|----------------------|-------------|---|--|
| 4. | Gootbekleding:       |             |   |  |
|    | - vergaan, gescheurd | 3.25        | g | Motivatie: Voorkomen van lekkage en verrotting draagconstructie door vochtinwerking. |
|    | - ernstig aangetast  | <u>3.23</u> | g |  |
| 5. | Hemelwaterafvoeren:  |             |   | Zie beleid.  |
|    | - gescheurd, defect  | <u>3.42</u> | g | Motivatie: Voorkomen wateroverlast.  |
|    | - ontbreekt          | <u>3.42</u> | g |  |

## 8. THERMISCHE en AKOESTISCHE ISOLATIE

### 8.1 Thermische isolatie (Bb-5.1)

#### Regelgeving:

Het Bouwbesluit stelt geen eisen aan de thermische isolatie van bestaande woningen.

#### Beleid:

Ter beperking van het warmteverlies en de aantasting van het woongerief wordt:

- een halfsteens buitenmuur voorzien van een bekleding met spouw,
- bij vernieuwing van een schuin dakbeschot en een bitumineuze dakbedekking deze voorzien van een thermische isolatie waarvan de warmteweerstand voldoet aan het nieuwbouwvoorschrift.

#### Toelichting:

*Een halfsteensmuur bezit een zeer lage warmteweerstand en neemt altijd (regen)water op. Door het aanbrengen van een zgn. "regenjas" blijft de muur droog en heeft een hogere warmteweerstand die vergelijkbaar is met een gepleisterde steensmuur.*

*Bij complete vernieuwing kan meestal vrij eenvoudig een isolatielaag worden aanbracht.*

tabel 8.1

	Onderdeel	Bb	vs	opmerking
1.	½ steens buitenmuur		sn	g
2.	Dakbeschot pannendak	<u>5.2</u>		e
3.	Dakbedekking plat dak	<u>5.2</u>		e

### 8.2 Akoestische isolatie

#### 8.2.1 Geluidwering tussen ruimten (Bb-3.17)

#### Regelgeving:

Het Bouwbesluit stelt geen eisen ter bescherming tegen onderlinge geluidsoverlast tussen ruimten van bestaande woningen.

#### Beleid:

Voor isolatie van luchtgeluid is een specifiek niveau vastgesteld om de geluidsoverlast te beperken.

#### SPECIFIEK NIVEAU

*De karakteristieke isolatie-index voor luchtgeluid is ten minste gelijk zijn aan de in het Bouwbesluit gestelde waarden minus 3 dB.*

#### Toelichting:

*In de praktijk zal het voorschrift hoofdzakelijk aan de orde zijn bij een onder- en bovenwoning gescheiden door een houten vloer-plafondkombinatie.*

*Een verlaagd vrijdragend plafond met isolatie en een in steens metselwerk tweezijdig gepleisterd uitgevoerde scheidingswand voorzien in de vereiste index voor luchtgeluid.*

tabel 8.2.1

	Onderdeel	Bb	vs	opmerking
--	-----------	----	----	-----------

## 1. Geluidwering

$$- l_{u(k)} \geq \text{prestatieBb} - 3 \quad \text{sn} \quad \text{g}$$

**9. Woongebouwen (aanvullende aspecten)****9.1 Brandveiligheid****9.1.1 Sterkte (Bb-2.11)**

Een bestaand woongebouw kan gedurende enige tijd zonder gevaar voor instorting worden verlaten en doorzocht.

Een constructieonderdeel heeft een brandwerendheid (tijdsduur) m.b.t. bezwijken bij in NEN 6702 genoemde belastingscombinaties.

De hoofddraagconstructie heeft een brandwerendheid (tijdsduur) m.b.t. bezwijken die afhankelijk is van de hoogteligging van een verblijfsgebied.

**9.1.2 Beperking ontwikkeling (Bb-2.98)**

Het binnenoppervlak en buitenoppervlak van een constructieonderdeel van een rookvrije vluchtroute van een woongebouw heeft een bijdrage tot brandvoortplanting (klasse) volgens NEN 6065.

**9.1.3 Verdere beperking uitbreiding (Bb-2.120)**

In een woongebouw liggen voorgeschreven ruimten in een subbrandcompartiment. Een subbrandcompartiment heeft een maximum omvang en gebruiksoppervlak.

De volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (wbdbo) tussen (sub)brandcompartimenten voldoet aan een minimale waarde.

**9.1.4 Beperking ontstaan van rook (Bb-2.130)**

Het binnenoppervlak, met uitzondering van het beloopbaar vlak, van een constructiedeel in een besloten ruimte waardoor een rookvrije vluchtroute voert heeft een maximale rookproductie (rookdichtheid) bepaald volgens NEN 6066.

**9.1.5 Vluchten binnen een rook- en subbrandcompartiment (Bb-2.150)**

De loopafstand naar de toegang van een subbrandcompartiment is aan een maximum gebonden. Een rookcompartiment heeft een aantal toegangen die afhankelijk is van de gebruiksoppervlakte.

**9.1.6 Situering rookvrije vluchtroute (Bb-2.160)**

Een rookvrije vluchtroute leidt naar het aansluitend terrein. Boven vereiste grenswaarden aan gebruiksoppervlakte aan rookcompartimenten of aan subbrandcompartimenten die op de vluchtroute zijn aangewezen, moet er uit een woning in twee richtingen rookvrij gevlucht kunnen worden.

Afwijkingen zijn toelaatbaar indien de rookvrije vluchtroute tevens brandvrij is of door een veiligheidstrappenhuis voert.

**9.1.7 Inrichting rookvrije vluchtroute (Bb-2.175)**

De volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag tussen rookvrije vluchtroutes heeft een minimum waarde (tijdsduur) voor zover de routes niet samenvallen. In een scheiding is alleen een zelfsluitende deur aanwezig. Een veiligheidstrappenhuis bestaat uit steenachtige materialen.

**9.1.8 Voorkoming en beperking van ongevallen (Bb-2.188)**

Om reddings- en bluswerkzaamheden te kunnen verrichten wordt in niet besloten ruimten de rook gedurende langere tijd afgevoerd en verse lucht aangevoerd.

**9.1.9 Bestrijding van brand (Bb-2.196)**

Indien een woonvloer hoger ligt dan 20m heeft het woongebouw een of meer droge blusleidingen die voldoet aan NEN 1594.

tabel 8.1.1

Onderdeel	Bb	vs	Opmerking
1. Brandwerendheid bezwijken hoofddraagconstructie: - onvoldoende	2.12	v	
3. Brandvoortplantingsklasse rookvrije vluchtroute: - binnen onvoldoende - buiten onvoldoende	2.99 2.100	v v	Voor overige situaties: zie 5.1.3 Beperking ontwikkeling van brand.
4. Subbrandcompartiment: - ligging onjuist - afmeting onjuist - wdbbo onvoldoende	2.121 2.122 2.123	v v v	
5. Rookdichtheid rookvrije vluchtroute: - binnen onvoldoende	2.131	v	
6. Vluchten: - loopafstand onjuist - aantal toegangen onjuist	2.151 2.152	v v	
7. Situering vluchtroutes: - belemmerende deur Aantal; situering t.p.v. rookcompartiment: - onjuist Aantal; situering t.p.v. subbrandcompartiment: - onjuist Vluchttrappenhuis: - eigenschappen onjuist	2.161  2.163 2.164 2.165	v  v v v	
8. Inrichting vluchtroutes: - wdbbo onvoldoende Veiligheidstrappenhuis: - vuurbelasting te groot	2.177 2.179	v v	
9. Voorkomen ongevallen luchttoevoer, rookafvoer in niet besloten ruimte: - onvoldoende	2.188	v	
10. Bestrijding van brand droge blusleiding - ontbreekt - te weinig - defect	2.197 2.198 2.199	v v v	
11. Stooktoestel - locatie onjuist	4.92	v	

## 9.2 Toegang (Bb-2.212)

### Regelgeving:

Een toegang van een bestaand woongebouw heeft een zelfsluitende deur. Deze kan van buitenaf uitsluitend met een sleutel worden geopend. Daarnaast is een oproepsignaalstelsel (aankloppen en melden) aanwezig.

tabel 8.2

Onderdeel	Bb	vs	Opmerking
1. Deur niet zelfsluitend	2.213	v	

- |    |                       |       |   |                         |
|----|-----------------------|-------|---|-------------------------|
| 2. | Signalering ontbreekt | 2.213 | v |                         |
| 3. | Ventilatie            |       |   | Zie 5.3 Luchtverversing |

### 9.3 Lift

#### Regelgeving:

Een liftkooi heeft een op de elektriciteitsvoorziening aangesloten verlichtingsinstallatie die een minimale lichtsterkte geeft.

tabel 8.3

	Onderdeel	Bb	vs	Opmerking
1.	Verlichtingssterkte te laag	2.64	v	
2.	Installatie niet aangesloten	2.65	v	

### 9.4 Verlichting (Bb-2.63)

#### Regelgeving:

Een rookvrije vluchtroute door een besloten ruimte heeft een op de elektriciteitsvoorziening aangesloten verlichtingsinstallatie. De installatie geeft een minimale lichtsterkte.

tabel 8.4

	Onderdeel	Bb	vs	Opmerking
1.	Verlichtingssterkte te laag	2.64	v	
2.	Installatie niet aangesloten	2.65	v	



Kenmerk DSO 04.102385 Datum 12 FEB. 2004  
 Dienst/Sector/Afdeling DSO\_Bouwbeheer\_BenP Behandeld door 5.1.2E  
 Onderwerp Kadastraal splitsen van flatgebouwen en beneden-/bovenwoningen

Voorleggen aan B en W ☒ ja ☐ nee  
 Mandaat ☐ ja ☒ nee

Planning

- 1 b. en w.
- 2
- 3
- 4

Ter inzage aan

- 1 BGS
- 2 Wethouder Ruimtelijke Ordening & Wonen
- 3
- 4
- 5

Opmerking

1

2

3

4

5

Routinestuk ☐ ja ☒ nee

Datum

5.1, 2E



04.002239

Datum

Paraaf

16-2-04  
 17-02-04

5.1.2E

5.1.2E

Afgedaan op:	Paraaf:



KENMERK: 04. 002239 BGS

DIENST: Stadsontwikkeling

ONDERWERP: Kadastraal splitsen van flatgebouwen en beneden-/bovenwoningen.

24 FEB. 2004

5.1,2E

Secretaris

Paraaf accoord

Paraaf bespreken

5.1,2E

Burgemeester

5.1,2E

hvb  
Echtheid

Wethouder Verhulst

Wethouder Van Zanen

Wethouder Spekman

5.1,2E

Wethouder mw. Van Kleef

Wethouder mw. Van den Bergh

Wethouder Lenting

Wethouder Gispén