

## Bijlage

# Kwaliteitseisen en Kwaliteitstoets behorend bij het Convenant verkoop sociale huurwoningen 2002-2007

Besluit van het College van Burgemeester en Wethouders dd. 9 maart 2004

## **Bijlage Kwaliteitseisen en Kwaliteitstoets behorend bij het Convenant verkoop sociale huurwoningen 2002-2007**

In artikel 6 van het Convenant zijn afspraken vastgelegd over de kwaliteitseisen bij splitsing en verkoop van sociale huurwoningen en over een werkwijze voor het voldoen aan de kwaliteitseisen. Deze bijlage omvat een nadere uitwerking van deze afspraken en een handleiding voor betrokkenen van de stadsdelen en de corporaties hoe met deze afspraken om te gaan.

### **Par.1. Een andere verhouding tussen stadsdelen en corporatie bij splitsen**

#### *De verkoopdoelstelling vraagt om een voortvarende werkwijze*

Met de ondertekening van het Convenant hebben de partijen de verkoopdoelstelling van 28.575 sociale huurwoningen onderschreven. Daartoe is in artikel 6 een werkwijze vastgelegd om de splitsingsprocedure te vereenvoudigen en versnellen en tegelijk de kwaliteit van de verkochte woningen te waarborgen. De kern van deze werkwijze is dat het uitvoeren van de kwaliteitstoets en de kwaliteitsverklaring voor een te splitsen gebouw verschuift van het stadsdeel naar de eigenaar (c.q. de corporatie) van het gebouw. Door de corporatie verantwoordelijk te maken voor het uitvoeren van de kwaliteitstoets i.p.v. het stadsdeel is een essentieel verschil aangebracht ten opzichte van het eerste convenant.

#### *De checklist: rapportage over de kwaliteitseisen*

In artikel 6 lid 2 a en b van het Convenant is het kwaliteitsniveau vastgelegd waaraan **alle** (vóór 1940 en na 1940) verkochte sociale huurwoningen moeten voldoen. In paragraaf 2 van deze bijlage wordt dit kwaliteitsniveau uitgewerkt. Er mogen door het stadsdeel geen extra eisen en voorwaarden gesteld worden bij de splitsing. Immers, de afspraken in het convenant over splitsen zijn bedoeld om bij te dragen aan de transformatiedoelstelling – in dit geval verkoop- en niet om de bouwtechnische kwaliteit van de bestaande voorraad te *verbeteren*. Stadsdelen blijven uiteraard wel verantwoordelijk voor het controleren en aanschrijven van eigenaren in kader van de Woningwet.

De corporatie die een pand wil splitsen moet aan het stadsdeel een rapportage leveren over de kwaliteit. Daarvoor moet zij het model van de checklist gebruiken dat door B&W bij besluit van 29 oktober 2002 is vastgesteld (zie pagina 11/12). Aan de hand van deze checklist toont de corporatie aan of verklaart de corporatie dat aan de kwaliteitseisen is voldaan of zal worden voldaan. In het laatste geval moet er een investeringsplan bijgevoegd worden (artikel 6 lid 3).

Het stadsdeel beoordeelt op grond van de checklist en het eventuele investeringsplan of het pand voldoet of zal voldoen aan de kwaliteitseisen zoals bepaald in artikel 6 lid 2, waarna de splitsingsvergunning kan worden verleend. In paragraaf 3 wordt voor stadsdelen een aantal instructies geformuleerd voor het beoordelen van de checklist.

#### *De checklist in relatie tot de aansprakelijkheid*

Van belang is de kwestie van de aansprakelijkheid van de partijen. De checklist is een publiekrechtelijk document dat de verhouding tussen de corporatie en het stadsdeel bij de splitsingsaanvraag- en vergunningverlening regelt. De corporatie is verantwoordelijk voor de inhoud van de checklist op grond waarvan de splitsingsvergunning door de vergunningverlener wordt verstrekt.

Door ondertekening van de checklist verklaart de corporatie naar waarheid dat is of zal worden voldaan aan de gestelde kwaliteitseisen. In de relatie tussen verkoper en koper speelt de checklist geen rol in juridische zin. Het Burgerlijk Wetboek is de juridische basis voor het regelen van rechten en plichten van verkoper en koper. De koopakte en overdrachtsakte vormen voor de koper de grond voor het aansprakelijk stellen van de verkoper in gevallen waarin sprake is van gebreken waarover de verkoper de koper niet heeft geïnformeerd. Het stadsdeel neemt deze checklist aan als zijnde juist en legt deze ten grondslag aan zijn splitsingsbesluit.<sup>1</sup>

### **Par. 2 Nadere richtlijnen voor het minimaal kwaliteitsniveau van woongebouwen en woningen**

Het hier omschreven minimaal kwaliteitsniveau is van toepassing op woningen en woongebouwen waarvoor volgens het Convenant toestemming tot splitsing in appartementsrechten kan worden verleend.

---

<sup>1</sup> Uit jurisprudentie wordt geconcludeerd (Advies over de juridische status van de checklist, bureau P/A, juli 2002) dat wanneer er in de eigen risicosfeer fouten zijn gemaakt men er zich doorgaans niet op kan beroepen onvoldoende gecontroleerd te zijn door het bouw-en woningtoezicht. Daarbij wordt meegewogen dat de corporatie op het gebied van het in standhouden en treffen van voorzieningen om te voldoen aan kwaliteitseisen deskundigheid heeft opgebouwd.

Inhoudelijk worden onder dit convenant dezelfde kwaliteitseisen gesteld als in de bijlage minimaal kwaliteitsniveau dat behoorde bij het eerste convenant. Essentieel om op te merken is dat het minimaal kwaliteitsniveau zoals omschreven in deze bijlage overeenkomt met hetgeen in het Bouwbesluit 2003 is bepaald. Op enkele onderdelen (asbest, elektriciteitsvoorziening en verlichting) zijn kwaliteitseisen overeen gekomen die boven het Bouwbesluit uitgaan.

Het minimaal kwaliteitsniveau houdt in z'n algemeenheid in:

- fundering en casco moeten in zodanige staat zijn, dat instandhouding gedurende 25 jaar verantwoord is;
- nulpunten of punten, die aanleiding kunnen geven tot huurbevriezing moeten zijn opgeheven;
- waar de te splitsen woningen niet voldoen aan het Bouwbesluit (bestaande woningen) of de Bouwverordening, worden deze in overeenstemming gebracht met de voorschriften;

Dat betekent bijvoorbeeld dat:

in aanschrijvingen van B&W of DB geëiste voorzieningen moeten zijn getroffen;  
dakbedekking, goten en ramen goed moeten functioneren;  
het trappenhuis in goede staat moet zijn (inclusief schilderwerk);  
gas- en elektrische installaties veilig moeten zijn;  
loden waterleidingen moeten zijn vervangen;  
asbest in een aantal gevallen moet zijn verwijderd;

Per beoordelingsaspect kent het Bouwbesluit een paragraaf met voorschriften voor nieuwbouw en een paragraaf bestaande bouw. Toetsing van het kwaliteitsniveau bij splitsing verloopt langs de beoordelingsaspecten van het Bouwbesluit. Wanneer aan een bestaande woning vervangingswerkzaamheden (in de zin van *integrale* vervanging) moeten worden uitgevoerd om aan de kwaliteitseisen voor een splitsingsvergunning te voldoen, is sprake van het "geheel of gedeeltelijk vernieuwen van een bouwwerk". Er wordt dan in termen van het Bouwbesluit "gebouwd" en in feite moet het resultaat van het werk dan voldoen aan de voorschriften voor nieuwbouw. Vanzelfsprekend gelden die voorschriften alleen voor de gedeelten van het bouwwerk die worden vernieuwd en dus niet voor de overige gedeelten van het bouwwerk. Indien sprake is van onderhoud of het wegwerken van achterstallig onderhoud kunnen deze nieuwbouwvoorschriften niet worden geëist. B.&W. verlenen in dat geval krachtens Artikel 1.11 BB ontheffing van het betreffende nieuwbouwvoorschrift tot het niveau voor bestaande bouw, dan wel tot het zogenaamde rechtens verkregen niveau. Met dit laatste wordt het niveau aangeduid dat is vervat in de laatste voor de woning (of het pand) verstrekte bouwvergunning. Voor een groot aantal kwaliteitsaspecten in de hieronder opgestelde richtlijn wordt het niveau van bestaande bouw tot rechtens verkregen niveau geëist.

Verwezen wordt naar artikelen, paragrafen en afdelingen in het Bouwbesluit 2002.

### **Richtlijnen kwaliteit**

#### **1. *Begripsbepalingen***

De begrippen staan in artikel 1.1. In deze richtlijnen worden die begrippen gebruikt.

#### **2. *Algemene sterkte van de bouwconstructie***

De voorschriften staan in paragraaf 2.1.1. Voor de toepassing van de voorschriften geldt een referentieperiode van 25 jaar. Indien er na gedegen casco/funderingsonderzoek door een gecertificeerd constructiebureau aannemelijk is gemaakt dat voldaan is aan de kwaliteitseis van funderingsklasse II, maar daarover geen absolute zekerheid kan worden gegeven en er dus enige twijfel blijft bestaan kan de corporatie er voor kiezen om toch te splitsen en zich gedurende 25 jaar garant te stellen voor de fundering. Het stadsdeel geeft dan alsnog een splitsingsvergunning af.

#### **3. *Sterkte bij brand***

Paragraaf 2.2.2 (bestaande bouw) is van toepassing met dien verstande dat de brandwerendheid met betrekking tot bezwijken van de hoofdconstructie onder de 13 m boven meetniveau ook 60 minuten moet zijn.

#### **4. *Vloerafscheiding***

Bij vernieuwen is paragraaf 2.3.1 van toepassing. In deze paragraaf wordt onder meer geregeld dat traphekken en balkonhekken 1 m hoog moeten zijn, en dat ramen voorzien moeten worden van een doorvalbeveiliging op een hoogte van tenminste 0,85 m boven de vloer. Ook wordt aangegeven hoe deze vloerafscheidingen moeten worden uitgevoerd.

Bij herstellen is paragraaf 2.3.2 (bestaande bouw) van toepassing en geldt dat het rechtens verkregen niveau niet mag worden onderschreden.

5. *Overbrugging van hoogteverschillen – trap en hellingbaan*  
Hierop zijn de paragrafen 2.4.2, 2.5.2 en 2.6.2 (bestaande bouw) van toepassing, met dien verstande dat het rechtens verkregen niveau niet mag worden onderschreden
6. *Elektriciteitsvoorziening*  
De aanwezige installatie moet veilig zijn, minimaal overeenkomstig NEN 1010, derde druk maar bij voorkeur vierde druk. Dit niveau ligt tussen die volgens artikel 2.49 (nieuwbouw) en die volgens artikel 2.55 (bestaande bouw). Een niveau minimaal 3<sup>e</sup> druk is dus geen reden voor het stadsdeel om een vergunning te weigeren.
7. *Verlichting*  
Het tweede lid van artikel 2.57 (nieuwbouw) is van toepassing. Hier staat dat in de gemeenschappelijke verkeersruimte verlichting aanwezig moet zijn, met een verlichtingssterkte van minimaal 10 lux.
8. *Gasvoorziening*  
De aanwezige installatie moet veilig zijn en het rechtens verkregen niveau mag niet worden onderschreden.
9. *Beweegbare constructie-onderdelen*  
Paragraaf 2.10.1 (nieuwbouw) is van toepassing. Hierin wordt bepaald aan welke voorwaarden naar buiten draaiende ramen en deuren moeten voldoen om geen gevaar op te leveren voor de gebruikers van de openbare weg. Het hier gestelde is van toepassing wanneer gevelramen vervangen moeten worden.
10. *Beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie*  
Indien een open haard o.i.d. aanwezig is, moeten stookplaats en rookkanaal voldoen aan paragraaf 2.11.2 (bestaande bouw).
11. *Beperking van ontwikkeling van brand*  
In paragraaf 2.12.2 (bestaande bouw, WBDO 30 minuten) zijn de voorschriften gegeven waaraan woningscheidende wanden, vloeren, plafonds, daken en de bovenzijde van een trap moeten voldoen ter beperking van brandvoortplanting. Het rechtens verkregen niveau mag niet worden onderschreden.  
Bij vernieuwen van uitsluitend dat deel waarvoor de bouwvergunning is verleend geldt dat aan eisen in paragraaf 2.12.1 moet worden voldaan.
12. *(Verdere) beperking van uitbreiding van brand*  
Hier zijn de paragrafen 2.13.2 en 2.14.2 (bestaande bouw, WBDBO 20 minuten ) van toepassing, en geldt dat het rechtens verkregen niveau niet mag worden onderschreden.  
Bij vernieuwen en het aanbrengen van verbeteringen gelden de WBDBO's (weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag) conform de paragrafen 2.13.1 en 2.14.1. Dit impliceert dat de WBDBO tussen woning en trappenhuis 30 minuten moet zijn. Houten schotten e.d. tussen woning en trappenhuis moeten aan de woningzijde vervangen worden door gipsplaat of gelijkwaardig (WBDBO 30 minuten). Aan de trappenhuiszijde wordt gipsplaat aangebracht of een ander materiaal met een bijdrage tot de beperking van de brandvoortplanting van klasse 2.
13. *Beperking van ontstaan van rook*  
Hier geldt paragraaf 2.15.2 (bestaande bouw). Rook mag zich niet te snel ontwikkelen. Het rechtens verkregen niveau niet mag worden onderschreden. Bij vernieuwen geldt paragraaf 2.15.1.
14. *Beperking van verspreiding van rook*  
Hier geldt paragraaf 2.16.2 (bestaande bouw). Rook mag zich niet te veel verspreiden. Het rechtens verkregen niveau niet mag worden onderschreden. Bij vernieuwen geldt paragraaf 2.16.1.
15. *Vluchten binnen een rookcompartiment en een subbrandcompartiment*  
Hier geldt paragraaf 2.17.2 (bestaande bouw). Het rechtens verkregen niveau niet mag worden onderschreden. Als de indeling wordt aangepast, dient artikel 2.146 in acht te worden genomen. In het zevende lid daarvan staat waar een op een elektriciteitsvoorziening aangesloten niet-ioniserende rookmelder moet komen.
16. *Vluchtroutes*  
Hier is paragraaf 2.18.2 (bestaande bouw) van toepassing en geldt dat het rechtens verkregen niveau niet mag worden onderschreden. Hierbij wordt uitgegaan van de aanwezigheid van slechts één vluchtmogelijkheid die voldoet aan de voorschriften voor een brand- en rookvrije vluchtroute.
17. *Inrichting van rookvrije vluchtroutes*  
Paragraaf 2.19.2 (bestaande bouw) is van toepassing en het rechtens verkregen niveau mag niet worden onderschreden.
18. *Voorkoming en beperking van ongevallen bij brand*  
Paragraaf 2.20.2 (bestaande bouw) is van toepassing en het rechtens verkregen niveau mag niet worden onderschreden.

19. *Bestrijding van brand*  
Paragraaf 2.21.2 (bestaande bouw) is van toepassing en het rechtens verkregen niveau mag niet worden onderschreden.
20. *Toegang van een bouwwerk*  
Paragraaf 2.24.2 (bestaande bouw) is van toepassing en het rechtens verkregen niveau mag niet worden onderschreden.
21. *Bescherming tegen geluid van buiten en van installaties*  
Hier geldt dat het rechtens verkregen niveau niet mag zijn onderschreden. Het Bouwbesluit kent alleen voorschriften voor nieuwbouw en die staan in de afdelingen 3.1 en 3.2. Bij vernieuwingen moet daar rekening mee worden gehouden.
22. *Geluidwering tussen ruimten*  
Hier geldt dat het rechtens verkregen niveau niet mag zijn onderschreden. Het Bouwbesluit kent alleen voorschriften voor nieuwbouw en die staan in de afdelingen 3.3 en 3.5. Bij vernieuwingen moet daar rekening mee worden gehouden.  
Indien een nieuw plafond wordt aangebracht (bijvoorbeeld uit het oogpunt van brandveiligheid) moeten de karakteristieke isolatie-index voor luchtgeluid en de isolatie-index voor contactgeluid ten minste gelijk zijn aan -5 dB(A). Het streven is er op gericht om isolatie-indici van 0 dB(A) te realiseren.
23. *Beperking van galm*  
In afdeling 3.4 staan de voorschriften voor de geluidsabsorptie in een besloten gemeenschappelijke verkeersruimte (trappenhuis). Deze gelden voor nieuwbouw. Voor de bestaande bouw geldt dat het rechtens verkregen niveau niet mag worden onderschreden en dat bij vernieuwen aan afdeling 3.4 moet worden voldaan.
24. *Wering van vocht van buiten*  
In paragraaf 3.6.2 (bestaande bouw) staan de voorschriften om het binnendringen van vocht van buiten te beperken. Deze paragraaf is van toepassing en het rechtens verkregen niveau niet mag worden onderschreden. Als de begane grondvloer wordt vernieuwd geldt paragraaf 3.6.1.
25. *Wering van vocht van binnen*  
Paragraaf 3.7.2 (bestaande bouw) is van toepassing en het rechtens verkregen niveau niet mag worden onderschreden. Als de toilet- of badruimte wordt vernieuwd, geldt paragraaf 3.7.1. In par. 3.7.1. staan o.a. eisen met betrekking tot tegelwerk in toilet en badkamer die gelden bij vernieuwing.
26. *Afvoer van afvalwater en fecaliën*  
Paragraaf 3.8.2 (bestaande bouw) is van toepassing. Alleen voor de capaciteit van de binnenriolering geldt paragraaf 3.8.1. De binnenriolering moet lucht- en waterdicht zijn, en zijn aangesloten op het openbaar riool.
27. *Afvoer van hemelwater*  
Afdeling 3.9 is van toepassing. Hierin wordt bepaald dat de hemelwaterafvoer een bepaalde capaciteit moet hebben en lucht- en waterdicht moet zijn. De hemelwaterafvoer moet zijn aangesloten op de openbare riolering.
28. *Luchtverversing van een verblijfsgebied, verblijfsruimte, toiletruimte, badruimte en overige ruimten*  
Hierop zijn de paragrafen 3.10.2 en 3.12.2 (bestaande bouw) van toepassing en geldt dat het rechtens verkregen niveau niet mag zijn onderschreden.
29. *Spuivoorziening*  
Paragraaf 3.11.2 (bestaande bouw) is toepassing en het rechtens verkregen niveau mag niet zijn onderschreden.
30. *Toevoer van verbrandingslucht*  
Hierop is paragraaf 3.13.2 (bestaande bouw) van toepassing en geldt dat het rechtens verkregen niveau niet mag worden onderschreden.
31. *Afvoer van rook*  
Paragraaf 3.14.2 (bestaande bouw) is van toepassing en er geldt dat het rechtens verkregen niveau niet mag worden onderschreden.
32. *Beperking van toepassing van schadelijke materialen*  
Loden waterleidingen moeten worden vervangen. Asbest op kwetsbare plekken moet worden verwijderd, behalve omkokerde leidingen voor ventilatie, rookgasafvoer of riolering". Als kwetsbare plekken worden beschouwd de plekken die bij normale bewoning risico op beschadiging lopen door stoten, schuiven, boren enz. (muren, plafonds, haardplaten, vensterbanken, e.d.).
33. *Beperking van het kunnen binnendringen van uit de grond afkomstige schadelijke stoffen of straling*  
Hier geldt alleen dat het rechtens verkregen niveau niet onderschreden mag worden. Indien de begane grondvloer vervangen moet worden, wordt een steenachtige vloer aangebracht tenzij dit constructief onmogelijk is.

34. *Bescherming tegen ratten en muizen*  
Paragraaf 3.17.2 (bestaande bouw) en artikel 3.116 zijn van toepassing. Bovendien moeten huiszwammen schimmels verwijderd worden en worden preventieve maatregelen getroffen. Dit geldt ook voor pannendaken.
35. *Drinkwatervoorziening*  
Hierop is paragraaf 3.18.2 (bestaande bouw) van toepassing en geldt dat het rechtens verkregen niveau niet mag zijn onderschreden.
36. *Warmwatervoorziening*  
Paragraaf 3.19.2 (bestaande bouw) is van toepassing en het rechtens verkregen niveau mag niet worden onderschreden.
37. *Daglicht*  
Paragraaf 3.20.2 (bestaande bouw) is van toepassing en het rechtens verkregen niveau mag niet worden onderschreden. Om de bestaande toestand niet te verslechteren, bij gebruik van inhaakkozijnen het profiel zo smal mogelijk houden.
38. *Verblijfsruimte*  
Paragraaf 4.6.2 (bestaande bouw) is van toepassing en het rechtens verkregen niveau mag niet worden onderschreden.
39. *Toiletruimte*  
Paragraaf 4.7.2 (bestaande bouw) is van toepassing met dien verstande dat de bedoelde toiletruimte binnen de woning aanwezig is. Deze eis geldt voor zelfstandige woningen. Bovendien geldt dat het rechtens verkregen niveau niet mag worden onderschreden.
40. *Badruimte*  
Een aanwezige badruimte moet ten minste voldoen aan paragraaf 4.8.2 (bestaande bouw). Bovendien mag het rechtens verkregen niveau niet worden onderschreden.
41. *Meterruimte*  
Voor de bestaande bouw is een meterruimte niet vereist. Als de gas- en elektrische installatie geheel worden vernieuwd is afdeling 4.12 van toepassing.
42. *Liftschacht en lift machineruimte*  
Hiervoor geldt dat het rechtens verkregen niveau niet mag worden onderschreden.
43. *Opstelplaats voor een aanrecht en opstelplaats voor een kooktoestel*  
Paragraaf 4.15.2 (bestaande bouw) is van toepassing met dien verstande dat het tweede lid van artikel 4.84 niet van toepassing is. De opstelplaatsen moeten in de woning aanwezig zijn en het rechtens verkregen niveau mag niet worden onderschreden. In het algemeen is 'casco'-oplevering geen beletsel, mits de aansluit- en opstelplaatsen maar aanwezig zijn.
44. *Opstelplaats voor een stooktoestel*  
Paragraaf 4.16.2 (bestaande bouw) is van toepassing en het rechtens verkregen niveau mag niet worden onderschreden.
45. *Opstelplaats voor een warmwatertoestel*  
Voor de bestaande bouw zijn geen voorschriften gegeven. Hier geldt dat het rechtens verkregen niveau niet mag zijn onderschreden.
46. *Thermische isolatie*  
Afdeling 5.1 (nieuwbouw) geeft voorschriften met betrekking tot de warmte- isolatie van de uitwendige scheidingsconstructie (schil) van de woning. Deze afdeling is van toepassing bij vernieuwingen (renovatie), zoals het vernieuwen van een begane grond vloer of van een schuine kap. Bij herstel van een schuine kap geldt geen eis. Bij herstel van ramen wordt dubbel glas niet geëist maar bij het vernieuwen van ramen worden deze geschikt gemaakt voor plaatsing van dubbel glas.
47. *Beperking van luchtdoorlatendheid*  
Met betrekking tot het beperken van warmteverlies door tocht wordt alleen de eis gesteld dat het rechtens verkregen niveau niet mag worden onderschreden. Geadviseerd wordt om bij herstel van ramen tevens tochtwerende voorzieningen aan te brengen.

### **Par. 3. De kwaliteitstoets en de instructies voor de werkwijze**

#### **3.1. De kwaliteitstoets op basis van de grote of de kleine checklist**

Om vooroorlogse panden te kunnen splitsen is een splitsingsvergunning vereist. De gronden waarop een vergunning kan worden geweigerd zijn ongewijzigd ten opzichte van het eerste Convenant. Wel veranderd is dat de corporatie verantwoordelijk is voor het uitvoeren van de kwaliteitstoets en niet het stadsdeel. Hiertoe hebben Burgemeester en Wethouders een checklist vastgesteld die een corporatie voor ieder te splitsen gebouwen met woningen moet invullen. Er zijn twee soorten checklists (zie pagina 11/12). Een grote checklist voor de woningen met een bouwjaar tot 1960 en een kleine checklist voor woningen van 1960 of later.<sup>2</sup>

Gebouwen met een bouwjaar voor 1940	Gebouwen met een bouwjaar Tussen 1940 en 1960	Gebouwen met een bouwjaar van 1960 of later
Vergunningplichtig	Niet vergunningplichtig	
Grote checklist		Kleine checklist

Een ingevulde checklist geeft een beeld van de toestand van de woning. Dit beeld is gebaseerd op een opname van de gemeenschappelijke delen en private gedeelten (de woningen).

Voor de opname van de private gedeelten is een minimale steekproef van 10% van de woningen in de VvE voldoende (zie verder onder par.3.2. visuele opname woningen).

#### **3.2. Twee mogelijkheden bij de kwaliteitstoets**

Artikel 6.3 van het convenant biedt twee mogelijkheden:

a. De te splitsen woningen voldoen volgens de corporatie aan alle overeen gekomen kwaliteitseisen . De corporatie geeft dit in de checklist aan door achter de betreffende onderdelen een vinkje te zetten. Met de ingevulde en ondertekende checklist in combinatie met de volgens de checklist noodzakelijk te leveren bescheiden verklaart de corporatie dat aan de kwaliteitseisen is voldaan. Dat is in principe genoeg. De afspraken en het werken met de checklist zijn er juist op gericht dat de corporatie niet voor alle kwaliteitsaspecten afzonderlijk een onderbouwing hoeft te leveren om aan te tonen dat aan de kwaliteitseisen is voldaan. Het stadsdeel verleent een splitsingsvergunning als, met in achtneming van het voorgaande, naar het oordeel van het stadsdeel op basis van deze checklist + gevraagde rapportages voldoende is aangetoond dat aan de kwaliteitseisen is voldaan.

b. De te splitsen woningen voldoen niet (geheel) aan alle kwaliteitseisen. In dat geval wordt in de betreffende onderdelen van het inspectiedossier voor zowel de gemeenschappelijke delen als voor de privé-gedeelten vermeld welke gebreken er zijn en wordt bij de verklaring over de toestand van het gebouw bij de betreffende onderdelen geen vinkje gezet, maar verwezen naar het investeringsplan. Het investeringsplan met de daarin aangegeven werkzaamheden wordt als bijlage bij de aanvraag voor de splitsingsvergunning bijgevoegd<sup>3</sup>.

Het stadsdeel kan op basis van de checklist + bijlagen en een investeringsplan een splitsingsvergunning verlenen.

#### **3.3. Termijn voor uitvoering investeringsplan.**

In artikel 6 lid 3 is bepaald wanneer het plan moet zijn uitgevoerd. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen de gemeenschappelijke delen en de private gedeelten (de woningen). Wat valt onder de gemeenschappelijke delen is vastgelegd in het Modelreglement bij splitsing in Appartementsrechten: casco, fundering, dak, galerijen, trappenhuizen en technische installaties met daarbij behorende leidingen voor zover niet uitsluitend ten dienste van een privé-gedeelte.

De periode voor uitvoering van investeringen in de gemeenschappelijke delen is gesteld op vijf jaar, of, als dat eerder het geval is, vóór het moment dat de corporatie de meerderheid in de VvE verliest. Bij kwaliteitsaanpassingen in de privé-gedeelten (woningen) is het tijds criterium ' uiterlijk het moment van verkoop'.<sup>3</sup> Immers, het moment van verkoop van een woning kan namelijk veel later liggen dan 5 jaar dan wel het verlies van de meerderheid in de VvE.

<sup>2</sup> De checklist tot 1960 is bedoeld voor de vergunningplichtige voorraad en, omdat hierbij nog houten funderingspalen kunnen zijn gebruikt, voor de niet vergunningplichtige woongebouwen in het vergunningplichtig gebied uit de periode 1940 tot 1960 gesitueerd in het gebied bedoeld in artikel 3.2.1 van de Huisvestingsverordening.

<sup>3</sup> Vanzelfsprekend dienen tekortkomingen in de woning die gevaar en/of ernstige hinder opleveren altijd met spoed te worden verholpen.

### 3.4 Instructie voor het invullen en beoordelen van de checklist

Voor de onderdelen van de checklist wordt hieronder toegelicht hoe de informatie moet worden aangeleverd.

#### Het gebouwdossier

1. gebouwdossier	Bijlage1)
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bouwjaar, straat en huisnummers, kadastrale aanduiding en gebruik</li> <li>▪ situatietekening; advies schaal 1:1000</li> <li>▪ gevelaanzichten en de plattegrondindeling van iedere verdieping; schaal 1: 100</li> </ul>	

1) aankruisen indien bijgevoegd.

- **Bouwjaar etc.:**  
Het is noodzakelijk dat het huisnummer van elke woning worden vermeld.
- **de situatietekening:**  
Er gelden geen voorschriften met betrekking tot de schaal. Ook hoeft op de tekening niet perse de terminologie van het Bouwbesluit te worden gebruikt. Waar het om gaat is dat de tekening goed leesbaar en duidelijk is.
- **de gevelaanzichten en de plattegrondindeling:**  
Het gaat erom dat precies kan worden bepaald om hoeveel woningen en om welke woningen het gaat. Geleverd moet worden:
  - een kopie van het kadastrale nummer
  - een splitsingstekening die voldoet aan de maatstaven die het Kadaster hanteert
  - plattegronden waarop duidelijk is hoeveel en welke kamers e.d. behoren bij welke woningen. Er gelden geen voorschriften met betrekking tot schaal en terminologie.
  - een gevelraster

#### Het inspectiedossier

In het inspectiedossier worden gegevens geleverd die de onderdelen van het minimale kwaliteitsniveau zoals beschreven in paragraaf 2 betreffen.

2. inspectiedossier	Bijlage 1)
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rapportage van de bepaling van de casco-/funderingskwaliteit (Vve-recht)</li> <li>▪ rapportage van de visuele opname van het casco (Vve-recht)<sup>2</sup></li> <li>▪ rapportage van de visuele opname van de woningen (appartementenrechten)<sup>2</sup></li> <li>▪ asbestonderzoeksrapport</li> <li>▪ keuringsrapport gas- en elektrische installaties</li> <li>▪ investeringsplan indien de toestand van het gebouw nog niet op orde is</li> </ul>	

1) aankruisen indien bijgevoegd.

2) dit mag ook een rapportage van de standaardmodule van de AWK zijn.

In z'n algemeenheid geldt:

- De fundering behoeft de eerste 25 jaar geen voorziening. ;
- Gas- en elektrische installatie zijn veilig en goedgekeurd door een gecertificeerd bedrijf;
- Asbest is verwijderd, loden waterleidingen zijn vervangen;
- Het trappenhuis moet in goede staat zijn, inclusief schilderwerk;

- *Rapportage bepaling casco/funderingskwaliteit:*

Voor het verkrijgen van de splitsingsvergunning is de eis dat de cascofunderingskwaliteit in klasse II valt. Om te beoordelen of de fundering voldoet aan kwaliteitsklasse II moet er een gedegen onderzoek worden uitgevoerd. Corporaties wordt dringend geadviseerd hierover vooraf contact op te nemen met het stadsdeel en om de beoordeling of een pand daaraan voldoet (vooral als het oude panden in gebied met funderingsproblemen betreft) door een constructiebureau met expertise op gebied van oudere Amsterdamse funderingen te laten verrichten. Tevens wordt hiervoor verwezen naar de Richtlijnen casco-funderingsonderzoek van de Dienst Milieu en Bouwtoezicht. Deze houden het volgende in: altijd een archiefonderzoek, gericht op constructieve aspecten, en altijd een visuele opname van het casco.

Aanvullende gegevens kunnen worden verkregen van meetbouten (indien aanwezig), vloerwaterpassing en gevelwaterpassing. Bij onzekerheid over eventuele problemen met het paaldragend vermogen en bij zettingsschade kan gebruik worden gemaakt van sonderingsonderzoek en peilfiltergegevens en/of moeten één of meerder inspectieputten worden gegraven.

Indien er na dit onderzoek aannemelijk is gemaakt dat voldaan is aan de kwaliteitseis van funderingsklasse II, maar daarover geen absolute zekerheid kan worden gegeven en er dus enige twijfel blijft bestaan, dan heeft de corporatie drie opties: niet splitsen, fundering renoveren of als uiterste optie 25 jaar garant staan voor de fundering.

- *Visuele opname casco*

Hierbij is voor de rapportage een visuele opname per VvE vereist. Dus een visuele opname per woning is niet nodig.

- *Visuele opname van de woningen: een steekproef van 10% .*

Vanwege mogelijke problemen met het binnentreden van de corporaties in de bewoonde woningen (corporatie heeft geen recht op binnentreding) is een visuele opname door de corporatie gebaseerd op een steekproef van minimaal 10% van de woningen voldoende. In het investeringsplan worden op basis van deze steekproef schattingen opgenomen over eventueel uit te voeren werkzaamheden. Bij leegkomst wordt iedere woning door de corporatie gecontroleerd en worden mogelijke gebreken verholpen. Bij verkoop aan de zittende huurder heeft controle plaatsgevonden en kunnen mogelijke gebreken worden geconstateerd. Deze worden voor het moment van levering verholpen, tenzij de huurder/koper dat weigert en dit bij akte is vastgelegd. Bovenstaande werkwijze voor de visuele opname van de woningen vervangt dus de kwaliteitstoets van het stadsdeel.

- *Asbestonderzoekrapport*

Er moet een rapportage liggen van een gecertificeerd deskundige. Deze deskundige kan ook in dienst zijn van de corporatie.

- *Keuringsrapport gas- en elektrische installaties*

Rapportage dient plaats te vinden door een gecertificeerd bedrijf. Indien de installatie niet voldoet dient dit te worden aangepast of te worden opgenomen in het investeringsplan.

## Het VvE-dossier

3. Vve-dossier	
▪ splitsingsplan; schaal 1:100	
▪ huishoudelijk reglement	
▪ meerjarenprogramma onderhoud	

- het splitsingsplan: aansluiten bij de schaal van de splitsingstekening, verder gelden geen eisen
- bij het huishoudelijk reglement kan een vinkje worden gezet hetgeen inhoudt dat gewerkt wordt met een standaard huishoudelijk reglement.
- Het meerjarenprogramma onderhoud: de corporatie stelt dit op, de beslissingsbevoegdheid over de het onderhoudsprogramma ligt bij de VvE. In het meerjarenonderhoudsprogramma wordt het programma voor het onderhoud opgenomen.

### 3.5. De termijn voor behandeling van de splitsingsvergunning

In het Amsterdams Volkshuisvestingsoverleg is voor de behandeling van een splitsingsaanvraag en vergunningverlening voor sociale huurwoningen een maximale termijn van 8 weken afgesproken. Immers, de verantwoordelijkheid voor de kwaliteitstoets ligt bij de corporatie. Voorwaarde is dat de checklist en de volgens de checklist noodzakelijke bescheiden naar het oordeel van het stadsdeel volledig en juist zijn. Er moet dus voor het stadsdeel geen aanleiding zijn voor het vragen van aanvullende gegevens.

Indien het stadsdeel aanvullende gegevens nodig acht voor haar beoordeling of voldoende is aangetoond dat aan kwaliteitseisen is voldaan neemt zij zo snel mogelijk contact op met de corporatie. Geadviseerd wordt om dit binnen een termijn van 2 weken te doen.

### 3.6. De kwaliteitstoets voor woongebouwen van na 1940

In artikel 6 van het Convenant is ten aanzien van woningen waarvoor geen splitsingsvergunning is vereist toch een verklaring afgeven aan de stadsdelen waarin de corporatie aangeeft dat de woningen die voor verkoop in aanmerking worden gebracht voldoen in de in lid 2 gestelde kwaliteitseisen. Hiervoor gebruikt de grote of de kleine checklist. Een kopie van de ingevulde checklist wordt gestuurd aan de BWT-afdeling van het stadsdeel. Indien de koper dat wenselijk vindt kan bij het stadsdeel inzage vragen in het checklist-dossier. Bij inlevering van het bedoelde kopie bij het stadsdeel kan tot splitsing in erfpachtrechten kan worden overgegaan.

**Grote checklist**

- voor woongebouwen met sociale huurwoningen met een bouwjaar van vóór 1 januari 1940
- voor woongebouwen met een bouwjaar tussen 1 januari 1940 en 1 januari 1960 én gelegen in het vergunningsplichtige gebied als bedoeld in art.3.2.1. van de Huisvestingsverordening

**Splitsingsdossier**

bijlage<sup>1</sup>

1. gebouwdossier	
▪ bouwjaar, straat en huisnummer, kadastrale aanduiding en gebruik	
▪ situatietekening; schaal 1:1000	
▪ gevelaanzichten en de plattegrondindeling van iedere verdieping; schaal 1: 100	
2. inspectiedossier	
▪ rapportage van de bepaling van de casco-/funderingskwaliteit (Vve-recht)	
▪ rapportage van de visuele opname van het casco (Vve-recht) <sup>2</sup>	
▪ rapportage van de visuele opname van de woningen (appartementenrechten) <sup>2</sup>	
▪ asbestonderzoeksrapport	
▪ keuringsrapport gas- en elektrische installaties	
▪ investeringsplan indien de toestand van het gebouw nog niet op orde is	
3. Vve-dossier	
▪ splitsingsplan; schaal 1:100	
▪ huishoudelijk reglement	
▪ meerjarenprogramma onderhoud	

<sup>1</sup> aankruisen indien bijgevoegd.

<sup>2</sup> dit mag ook een rapportage van de standaardmodule van de AWK zijn.

**Verklaring toestand van het gebouw**

voldaan<sup>3</sup>

1. Fundering en casco verkeren in goede staat. Het is niet te verwachten dat fundering of casco binnen 25 jaar een voorziening behoeven.	
2. Het gebouw (Vve-recht) is in overeenstemming met de bijlage bij het Convenant. Er is geen grond voor het uitvaardigen van een actieve aanschrijving.	
3. Punten die aanleiding kunnen geven tot huurbevrozing zijn niet aanwezig.	
4. Dakbedekking, goten en ramen functioneren goed. Het is niet te verwachten dat deze onderdelen binnen afzienbare tijd een voorziening behoeven. Kozijnen en ramen die zijn vervangen, zijn geschikt gemaakt voor dubbel glas.	
5. Het trappenhuis verkeert in goede staat (inclusief schilderwerk). Voorzieningen zijn binnen afzienbare tijd niet nodig en het schilderwerk is regelmatig onderhouden.	
6. De gasinstallaties en de elektrische installaties zijn veilig volgens het keuringsrapport <sup>4</sup> .	
7. Loden waterleidingen zijn vervangen <sup>4</sup> .	
8. Asbest is verwijderd <sup>4</sup> .	
9. De woningen (appartementenrechten) zijn overeenkomstig het reeds verkregen niveau; het niveau waar laatstelijk bouwvergunning voor is verleend. Bovendien is er geen strijd met de betreffende voorschriften voor bestaande bouw in het Bouwbesluit <sup>4</sup> .	

<sup>3</sup> datum van de aanvraag invullen of de geplande datum volgens het overgelegd investeringsplan invullen. Hier kan ook verwezen worden naar een bij te voegen bijlage (bijvoorbeeld NVM-koopcontract) waarin een nadere omschrijving van gebreken wordt gegeven of waarin anderszins toelichting wordt gegeven.

<sup>4</sup> binnen de appartementenrechten mag, in afwijking van de overeengekomen vijf-jaarstermijn voor het investeringsplan, de toestand van het gebouw ook op langere termijn op orde worden gebracht mits dit voor verkoop gebeurt. Voor de verwijdering van asbest geldt dit alleen voor materialen met asbestwaarden uit de laagste categorie.

datum:  
aanvrager:

Aldus naar waarheid ingevuld,  
naam en handtekening

### Kleine checklist

- voor woongebouwen met sociale huurwoningen met een bouwjaar van 1 januari 1940 of later die gelegen zijn buiten het vergunningsplichtige gebied

#### **Splitsingsdossier**

bijlage<sup>1</sup>

1. gebouwdossier	
▪ bouwjaar, straat en huisnummer, kadastrale aanduiding en gebruik	
▪ situatietekening; schaal 1:1000	
3. Vve-dossier	
▪ splitsingsplan; schaal 1:100	
▪ huishoudelijk reglement	
▪ meerjarenprogramma onderhoud	

<sup>1</sup> aankruisen indien bijgevoegd.

#### **Verklaring toestand van het gebouw**

voldaan<sup>3</sup>

1. Fundering en casco verkeren in goede staat. Het is niet te verwachten dat fundering of casco binnen 25 jaar een voorziening behoeven.	
2. Het gebouw (Vve-recht) is in overeenstemming met de bijlage bij het Convenant. Er is geen grond voor het uitvaardigen van een actieve aanschrijving.	
3. Punten die aanleiding kunnen geven tot huurbevrozing zijn niet aanwezig.	
4. Dakbedekking, goten en ramen functioneren goed. Het is niet te verwachten dat deze onderdelen binnen afzienbare tijd een voorziening behoeven. Kozijnen en ramen die zijn vervangen, zijn geschikt gemaakt voor dubbel glas.	
5. Het trappenhuis verkeert in goede staat (inclusief schilderwerk). Voorzieningen zijn binnen afzienbare tijd niet nodig en het schilderwerk is regelmatig onderhouden.	
6. De gasinstallaties en de elektrische installaties zijn veilig.	
7. Loden waterleidingen zijn vervangen <sup>4</sup> .	
8. Asbest is verwijderd <sup>4</sup> .	
9. De woningen (appartementen) zijn overeenkomstig het rechtens verkregen niveau; het niveau waar laatstelijk bouwvergunning voor is verleend. Bovendien is er geen strijd met de betreffende voorschriften voor bestaande bouw in het Bouwbesluit <sup>4</sup> .	

<sup>3</sup> datum van de aanvraag invullen of de geplande datum volgens het overgelegd investeringsplan invullen. Hier kan ook verwezen worden naar een bij te voegen bijlage (bijvoorbeeld NVM-koopcontract) waarin een nadere omschrijving van gebreken wordt gegeven of waarin anderszins toelichting wordt gegeven.

<sup>4</sup> binnen de appartementenrechten mag, in afwijking van de overeengekomen vijf-jaarstermijn voor het investeringsplan, de toestand van het gebouw ook op langere termijn op orde worden gebracht mits dit voor verkoop gebeurt. Voor de verwijdering van asbest geldt dit alleen voor materialen met asbestwaarden uit de laagste categorie. Na 1950 is waarschijnlijk bijna geen lood voor leidingen meer toegepast.

datum:  
aanvrager:

Aldus naar waarheid ingevuld,  
naam en handtekening