

Handboek Aanschrijven

deel 2 Toepassing

KADER VOOR ACTIEF HANDHAVEN VAN DE
WONINGWET

2007

Dit is een conceptversie van het Handboek, gemaakt door het **Expertisecentrum Aanschrijven, Dienst Milieu en Bouwtoezicht**. Er zullen nog nadere correcties plaatsvinden. Bovendien wordt de mogelijkheid onderzocht om de informatie, die nu in Word staat, in een database te vertalen. Voordeel daarvan is dat gebruikers de formuleringen gemakkelijk in hun eigen geautomatiseerde systeem kunnen integreren en dat correcties en updates centraal worden verspreid. Informatie: eca@dmb.amsterdam.nl

Ten behoeve van de Handreiking Nieuwe Woningwet, is het handboek aangepast aan de gewijzigde Woningwet (2007)
Versie december 2006

Met dank aan de gemeenten Den Haag, Rotterdam en Utrecht

Dit handboek is opgesteld door de Dienst Milieu en Bouwtoezicht van de gemeente Amsterdam. Hoewel veel zorg is besteed aan de kwaliteit van de informatie, is het mogelijk dat informatie is opgenomen die onjuist, onvolledig of verouderd is. Aan de tekst kunnen geen rechten worden ontleend. De Dienst Milieu en Bouwtoezicht is niet aansprakelijk voor de gevolgen van het gebruik van de informatie. Het is niet toegestaan deze uitgave op enigerlei wijze te gebruiken voor commerciële doeleinden.

Inhoudsopgave	p
Register	4
Inleiding	7
Leeswijzer	8
Gebruikte aansturingscodes	10
Algemene aspecten	11
O Gebouw	12
A Voorgevel	18
B Achtergevel	50
C Dak	72
D Trappenhuis	90
E Zolder	109
F Woning op de....	117
G Bedrijfsruimte	147
H Erf	158
Bijlagen	166
O-A Funderingskwaliteit	
O-B Funderingsonderzoek	
A-A Dubbel glas	

Register

	BOUWDEEL		ONDERDEEL	PAGINA
O	GEBOUW			12
		O 1	Fundering	13
		O 2	Stabiliteitsmaatregelen	15
		O 3	Noodmaatregelen	16
		O 4	Overige maatregelen gebouw	17
	VOORGEVEL			18
		A 1	Metselwerk	19
		A 2	Borstweringen	22
		A 3	Voegwerk	23
		A 4	Pleisterwerk	24
		A 5	Verankeringen	26
		A 6	Lateien	27
		A 7	Houten kozijnen	28
		A 8	Houten ramen en deuren	29
		A 9	Beglazing	33
		A10	Schilderwerk	35
		A11	Kunststof kozijnen en ramen	36
		A12	Ventilatieroosters	37
		A13	Naden en kieren	39
		A14	Waterslagen, (hardstenen) neuten en onderdorpel	40
		A15	Hemelwaterafvoer	41
		A16	(Frans) balkon	42
		A17	Hijsbalk	43
		A18	Buitentrap	44
		A19	Zonwering en rolluiken	46
		A20	Huisnummering	47
		A21	Gevelbekleding	48
A22	Overige maatregelen voorgevel	49		

B	ACHTERGEVEL			50
		B 1	Metselwerk	51
		B 2	Borstweringen	53
		B 3	Voegwerk	54
		B 4	Pleisterwerk	55
		B 5	Houten bekleding	57
		B 6	Verankeringen	58
		B 7	Lateien	59
		B 8	Houten kozijnen	60
		B 9	Houten ramen en deuren	61
		B10	Beglazing	63
		B11	Schilderwerk	65
		B12	Ventilatioeroosters	66
		B13	Naden en kieren	67
		B14	Waterslagen, (hardstenen) neuten en onderdorpel	68
		B15	Hemelwaterafvoer	69
		B16	Balkon (waranda)	70
B17	Overige maatregelen achtergevel	71		
C	DAK			72
		C 1	Dakconstructie	73
		C 2	Pannen en vorsten	75
		C 3	Bitumeuze dakbedekking; randafwerking	76
		C 4	Stenen dakleien	77
		C 5	Shingels dakbedekking	78
		C 6	Boeidelen, windveren, dekspanen	79
		C 7	Zink en lood	80
		C 8	Goten	81
		C 9	Dakkapellen, dakvensters en dakramen	83
		C10	Uitmondingen	85
C11	Overige maatregelen dak	80		
D	TRAPPENHUIS			90
		D 1	Toegang van het woongebouw	91
		D 2	Kruipruimte	93
		D 3	Vloeren en bordessen	94
		D 4	Trappen	96
		D 5	Woningtoegangsdeuren	98
		D 6	Vloerafscheidingen, leuning	100
		D 7	Verlichting	103
		D 8	Wanden en plafonds	104
D 9	Overige maatregelen trappenhuis	108		

E	ZOLDER			109
		E 1	Kap	110
		E 2	Vloer	112
		E 3	Wanden	113
		E 4	Maatregelen	115
		E 5	Overige maatregelen zolder	116
F	WONING op de			117
		F 1	Vloer	118
		F 2	Binnenwanden	120
		F 3	Plafonds	123
		F 4	Woningtoegangsdeur	126
		F 5	Kozijnen, ramen, beglazing	128
		F 6	Binnendeuren	131
		F 7	Toiletruimte	132
		F 8	Badruimte	135
		F 9	Aanrecht en kooktoestel	137
		F10	Ventilatie verblijfsruimten	139
		F11	Energie-installaties	140
		F12	Water	141
		F13	Kokers, kanalen en leidingen	142
		F14	Stooktoestel	144
		F15	Asbest	145
F16	Overige maatregelen woningen	146		
G	BEDRIJFSRUIMTE			147
		G1	Vloer	148
		G2	Binnenwanden en deuren	149
		G3	Plafond	151
		G4	Lozingstoestel	153
		G5	Energie-installaties	154
		G6	Kokers, kanalen en leidingen	155
		G7	Ventilatie bedrijfsruimte	156
G8	Overige maatregelen bedrijfsruimte	157		
H	ERF			158
		H1	Erfafscheiding	159
		H2	Gebouw	160
		H3	Verharding	161
		H4	Begroeiing	162
		H5	Maaiveld	163
		H6	Overlast	164
H7	Overige maatregelen erf	165		

Inleiding

In het deel Toepassing bieden we een technisch en juridisch verantwoorde formulering van de in een handhavingsbesluit geëiste maatregelen, inclusief motiveringen en artikelnummers volgens de gewijzigde (2007), het Bouwbesluit 2003 en de Bouwverordening Amsterdam 2003.

Binnen de opzet van het Handboek Aanschrijven (voorheen Basiskwaliteit), heeft het deel Toepassing vooral een bouwtechnische invalshoek. Het is bedoeld om de Bouw- en Woningtoezicht-inspecteur een directe handreiking te bieden bij het opstellen van handhavingsbesluiten. Het uitgangspunt is een herkenbare situatie: een BWT-inspecteur inspecteert een woongebouw. Met behulp van zijn of haar bouwkundige kennis en ervaring onderzoekt hij of zij het gebouw, inventariseert de staat van onderhoud en stelt gebreken vast. Er komt een bouwkundig rapport tot stand dat de basis vormt voor uiteenlopende vervolgstappen. Als het tot een handhavingsbesluit komt, dient de vraag zich aan wat er precies handhaafbaar is en waarom. Waar is sprake van strijd met de regelgeving? Welke artikelen uit de Woningwet, het Bouwbesluit of de Bouwverordening Amsterdam zijn van toepassing? Hoe moet dat geformuleerd worden? Welke motivering kan daar voor worden gegeven? Welke keuzemogelijkheden spelen een rol? Hoever kan de inspecteur gaan? Wat is de beleidsruimte voor de gemeente en welke juridische valkuilen doen zich voor?

In de praktijk zal de inspecteur een pand systematisch opnemen. Dat begint met een eerste totaalindruk, waarbij opvallende zaken als een goede of slechte staat van onderhoud of scheefstand als gevolg van een funderingsgebrek het eerst in het oog springen. Daarna wordt gewoonlijk de gehele voorgevel in één keer bekeken, en vervolgens bijvoorbeeld de gehele achtergevel. Dit gaat door tot het gehele pand in beeld is gebracht. Deze systematiek wordt in dit deel gevolgd, zodat de administratieve afhandeling de visuele waarneming ter plaatse volgt. De systematische waarneming van achtereenvolgende bouwdelen, die tezamen een gebouw vormen is vertaald in hoofdstukken, die met elkaar het deel Toepassing van het Handboek uitmaken: hoofdstuk A is voorgevel, hoofdstuk B is achtergevel, etcetera.

Elk hoofdstuk (bouwdeel) wordt verder uitgesplitst naar de meest voorkomende samenstellende constructieve elementen en onderdelen. Voor ieder onderdeel is nagegaan in welke conditie het op zeker moment kan verkeren en aan welke artikelen uit de regelgeving dat moet worden getoetst. Er van uitgaande dat de opname tot een handhavingsbesluit moet leiden, zal bij de behandeling van alle bouwdelen dus het volgende traject worden doorlopen:

- wat ziet de inspecteur; welke gebreken zou hij allemaal kunnen waarnemen?
- waaruit bestaat de strijd met de regelgeving; waarom is sprake van een gebrek?
- wat moet daaraan gebeuren; welke maatregel moet worden getroffen?
- is daar een nadere motivering bij nodig; is er nadere toelichting nodig?

Let op! In Toepassing wordt de relatie met de regelgeving gelegd conform de voorschriften volgens de in 2007 gewijzigde Woningwet, het Bouwbesluit 2003 en de BVA 2003.

Leeswijzer

Bouwdeel en onderdelen

Ieder hoofdstuk behandelt één bouwdeel. Voorafgegaan door een korte omschrijving van het bouwdeel in termen van het Bouwbesluit vermelden we aan welke functionele eisen het bouwdeel dient te voldoen. Vervolgens geven we een opsomming van de onderdelen waaruit het bouwdeel is samengesteld. Daarna worden deze onderdelen uitgebreid behandeld, door na te gaan welke gebreken zich kunnen voordoen.

Gebreken per onderdeel

Per hoofdstuk wordt aan elk van de onderdelen van het betreffende bouwdeel een paragraaf gewijd. Elk onderdeel is aan slijtage onderhevig of kan gebreken vertonen. Eerst vermelden we gebreken, die strijd op kunnen leveren met de voorschriften voor bestaande bouw en dus tot een handhavingsbesluit **moeten** leiden. In de paragrafen wordt het soort constatering telkens voorafgegaan door het kopje: 'basiskwaliteit'. Dan komen situaties aan de orde, die vanuit beleidsmatige overwegingen strijd op kunnen leveren en dus tot een handhavingbesluit **kunnen** leiden (het ontbreken van thermische isolatie bijvoorbeeld). In de oude Woningwet werd art.15 "eisen des tijds" hiervoor gebruikt en de aanschrijving op grond van art.14 "uit anderen hoofde". In de gewijzigde Woningwet (2007) kunnen de "eisen des tijds" worden gebaseerd op art.13, waarbij zorgvuldig moet worden gemotiveerd waarom de maatregelen noodzakelijk zijn. Ook beleidsmatige overwegingen om maatregelen te eisen tussen een niveau tussen bestaande bouw en nieuwbouw of een niveau van nieuwbouw moeten in de gewijzigde Woningwet (2007) worden gebaseerd en gemotiveerd op grond van art. 13 (het noodzakelijkheidsvereiste). Eisen "uit anderen hoofde" kunnen worden gebaseerd op art 1a, waarbij gewezen moet worden op gevaar voor veiligheid of gezondheid.

Zoals bekend worden de centrale beoordelingsaspecten in het Bouwbesluit 2003 weer onderverdeeld. Veiligheid kent bijvoorbeeld de onderverdeling: constructieve veiligheid, gebruiksveiligheid, brandveiligheid en sociale veiligheid. Deze aanduidingen worden hier gebruikt in de vorm van aansturingscodes, die een deel vormen van de voor elke maatregel gehanteerde code.

De toetsing van het **gebrek** aan de voorschriften levert een conclusie op: er is sprake van "**strijd** met.....", waarbij het betreffende beoordelingsaspect wordt genoemd, bijvoorbeeld brandveiligheid.

Daarna volgt de remedie: er moet een **maatregel** worden getroffen op grond van.....". Er volgt nu een verwijzing naar het betreffende artikel uit de Woningwet waarin de bevoegdheid tot handhaving is vermeld (meestal artikel 1b, lid 2a) en naar het artikelnummer van het Bouwbesluit 2003 of de Bouwverordening Amsterdam, waarmee het gebrek in strijd is.

Codering

Het is ter beoordeling van de inspecteur welke maatregelen moeten worden getroffen. Wanneer hij of zij een handhavingsbesluit opstelt, wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van standaardformuleringen, die degene tot wie het besluit is gericht, duidelijk maken wat er moet gebeuren en waarom. Er ontstaat een lijst, waarin puntsgewijs werkzaamheden zijn opgenomen als: "het herstellen van.....", "het aanbrengen van.....", "het verwijderen van", etcetera.

In het handhavingsbesluit wordt elke maatregel voorafgegaan door een cijfercode, die een rol speelt bij de geautomatiseerde productie en verwerking van handhavingsbesluiten. In dit boek gaat dat bij voorbeeld als volgt:

2.005-a1-vc-015 het herstellen van het metselwerk ter plaatse van.....Het huidige metselwerk is..... en de gevel is nu niet meer bestand

tegen de daarop werkende krachten. Het herstelwerk moet zijn afgestemd op het originele werk;

- 2.005 - verwijst naar artikel 2.5 van het Bouwbesluit 2005. De functie van 00 is slechts er voor te zorgen dat alle mogelijke getalcombinaties het zelfde aantal cijfers hebben;
- a1- verwijst naar paragraaf A1. Hoofdstuk A is getiteld: voorgevel; paragraaf A1 behandelt het onderdeel metselwerk;
- vc- verwijst naar de gebruikte aansturingscode "veiligheid / constructie". Alle gebruikte aansturingscodes staan vermeld op pagina 10 van deze leeswijzer;
- 015 is slechts de nummering binnen het totale aantal maatregelen dat is opgenomen onder een aansturingscode (in dit geval: vc), waarbij een oneven getal altijd een 'herstelmaatregel' en een even getal altijd een 'vernieuwmaatregel' betreft. Oneven / even verwijst dus ook naar artikelen Bouwbesluit bestaand dan wel naar artikelen Bouwbesluit nieuwbouw.

Let op! Het rangordenummer verandert niet (nummert niet door) als de betreffende maatregel ongewijzigd bij verschillende bouwdelen voorkomt. Bijvoorbeeld: 2.005-a1-vc-015 en 2.005-b1-vc-015 betreffen dezelfde maatregel (herstellen metselwerk); in het eerste geval van de voorgevel, in het tweede geval van de achtergevel.

Wanneer het laatste getal van de code een getal boven de 700 betreft, is sprake van een zelf aan te maken code. Deze mogelijkheid is in elk van de hoofdstukken opgenomen als laatste paragraaf.

Er zijn ook coderingen, waarbij het eerste getal met 4 cijfers niet verwijst naar het Bouwbesluit 2003, maar rechtstreeks naar de Woningwet (2007) art.13 (noodzakelijkheidsvereiste) of art.12 jo. 13a (ernstige mate van strijd met welstand). Het eerste getal zou dan weggelaten kunnen worden, maar met het oog op de leesbaarheid is gekozen voor de aanduidingen 0013 en 0012 / 0013a. De aanduiding 0000 betekent een verwijzing naar de Bouwverordening. De aanduiding 0125 betekent een verwijzing naar art.125 Gemeentewet, die ten grondslag ligt aan de APV.

Motivering en toelichting

In bovenstaand voorbeeld biedt de zin "Het huidige metselwerk is gescheurd en de gevel is nu niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten", een motivering voor de maatregel. In de in dit handboek gevolgde werkwijze wordt altijd een dergelijke motivering toegevoegd, in plaats van te volstaan met vermelding van het betreffende artikelnummer in de Woningwet (2007), het Bouwbesluit 2003 of de Bouwverordening Amsterdam. Niet van elke burger mag immers worden verwacht dat een getalsaanduiding de reden van de voorgeschreven maatregel voldoende duidelijk maakt. Uitleg in de vorm van een summiere weergave van het betreffende artikel uit de bouwregelgeving doet dat wel. Daarnaast kan het nodig zijn een motivering expliciet te vermelden omdat de noodzaak van de maatregel mede berust op een beleidsmatige achtergrond, conform de daartoe in de Woningwet aan het DB (B&W) geboden ruimte. Als deze situatie zich voordoet, is de aard van de motivering altijd duidelijk vermeld. De behandeling van een gebrek wordt soms afgesloten met een nadere toelichting waarin aanvullende informatie wordt gegeven.

Gebruikte aansturingscodes

code	Betekenis	tot nu toe gebruikte oneven codenummers voor herstel, (maatregelen o.g.v. (artikelen bestaande bouw))	tot nu toe gebruikte even codenummers voor vernieuwen, (maatregelen o.g.v. (artikelen nieuwbouw))
vc	veiligheid / constructie	001 - 249	002 - 168
vb	veiligheid / brand	001 - 065	002 - 102
vg	veiligheid / gebruik	001 - 015	002 - 032
vs	veiligheid / sociaal	001 - 009	002 - 006
vv	veiligheid / verlichting	001 -	002 - 006
ve	veiligheid / energie	001 - 007	002 - 004
gw	gezondheid / water	001 - 005	002 - 006
gv	gezondheid / vocht	001 - 171	002 - 046
gl	gezondheid / ventilatie	001 - 041	002 - 006
gg	gezondheid / geluidhinder		002 - 012
gh	gezondheid / hemelwater *)	001 - 007	002 - 004
gf	gezondheid / fecaliën	001 - 007	
ga	gezondheid / afvalwater	001 - 011	002
gr	gezondheid / rook	001 - 021	002
gm	gezondheid / materialen	001	002
go	gezondheid / ongedierte	001 - 003	
bs	bruikbaarheid / sanitair	001 - 007	002 - 010
bk	bruikbaarheid / keuken	001 - 007	002
et	energiezuinigheid / thermische isolatie		002 - 014
ah	uit anderen hoofde (Woningwet 2007: zorgplicht)	001 - 103	002 - 014
hg	hinder/gevaar/gezondheid*)	001 - 015	002 - 014
ho	hinder/ overlast *)	001	002
wc	Welstandscriteria	001 - 009	002 - 010
ab	autonome bepaling **)	001	
be	bestemmingsplan **)	001	

Zie onder 'Algemene aspecten' voor ontbrekende (nader op te stellen) codes

*) Betreft maatregelen krachtens de Bouwverordening Amsterdam 2003

***) Betreft maatregelen krachtens art. 125 Gemeentewet

Algemene aspecten

Voorafgaand aan de behandeling van de bouwdelen van een gebouw en de gebreken die zich aan de diverse onderdelen kunnen voordoen wijzen we op de volgende algemene aspecten:

Let op! Gebouw of geen gebouw.

Bij woongebouwen berust de bevoegdheid tot handhaving op art.1b, lid 2a Woningwet (2007).

Verschillen met de oude Woningwet:

1. Ook het handhavingsbesluit met betrekking tot een gebouw, “niet zijnde een woning, woongebouw.... etc.” kan op grond van art.1b, lid 2a Woningwet (2007) worden gebaseerd (bijvoorbeeld bedrijfsruimte).
2. Het handhavingsbesluit met betrekking tot bestaande bouwwerken, **niet** zijnde een gebouw, wordt gebaseerd op art. 1b, lid **2b of c** Woningwet (2007).

Let op! Belendingen. Gemeenschappelijkheid.

Soms zijn onderdelen van een gebouw ook onderdeel van een ander gebouw. Maatregelen die worden voorgeschreven, indien zich aan zulke gemeenschappelijke onderdelen gebreken voordoen, dienen te worden uitgevoerd door de eigenaren van beide gebouwen. Ten aanzien van beide eigenaren moet handhavend worden opgetreden.

Let op! Voorafgaand onderzoek

De oorzaak en de verdere gevolgen van bouwtechnische gebreken kunnen niet altijd direct worden waargenomen. De constatering van een gebrek, waar een handhavingsbesluit voor kan worden opgesteld, is dikwijls pas mogelijk na onderzoek.

In dat verband berust de onderzoeksplicht in het algemeen bij de Gemeente/het stadsdeel.

Een voorbeeld is funderingsonderzoek in de vorm van het graven van een inspectieput (onderdelen van de funderingsconstructie lijken defect te zijn, maar zonder onderzoek kan niet worden vastgesteld waar het probleem zich precies voordoet).

Ook ‘gemeenschappelijkheid’ is soms alleen door nader onderzoek vast te stellen.

Let op! Ontbrekende codes

In het Handboek Basiskwaliteit is getracht de inventarisatie van aan een gebouw te treffen maatregelen zo compleet mogelijk te maken. Maar in de werkelijkheid blijken zich altijd onvoorziene situaties voor te doen. Daarom wordt elk hoofdstuk besloten met een onderdeel ‘Overige maatregelen’, zodat de inspecteur zelf de tekst voor de gewenste maatregel kan formuleren binnen de systematiek van de in het stadsdeel gehanteerde automatisering. Zie ook ‘Gebruikte aansturingscodes’.

O Gebouw

Het gebouw is de basis voor het gebruik. Een eerste vereiste voor veilig gebruik is de standzekerheid. Daartoe moet het gebouw voldoende bestand zijn tegen de werking van verticale en horizontale krachten. In beginsel moeten deze krachten worden opgenomen door:

1. Fundering
2. Stabiliteitsmaatregelen
3. Noodmaatregelen
4. Overige maatregelen gebouw

Om aan het niveau basiskwaliteit te voldoen moeten deze elementen op voldoende niveau functioneren, zodat op dit punt geen maatregelen noodzakelijk zijn.

De gebreken die zich aan fundering en stabiliteitsmaatregelen kunnen voordoen of de wijze, waarop deze elementen anderszins in strijd kunnen zijn met de bouwregelgeving, worden in het navolgende behandeld.

Herstellen en vernieuwen zijn technisch meestal wel uitvoerbaar, maar tal van omstandigheden kunnen de meest wenselijke bouwkundige oplossing soms ernstig vertragen dan wel onmogelijk maken. Als gebreken zich plotseling of versneld manifesteren komt de veiligheid zodanig in het geding dat noodmaatregelen getroffen dienen te worden. Ook deze komen in het navolgende aan de orde.

O1 Fundering

Basiskwaliteit veiligheid

Gebrek	defecte onderdelen (gebroken kesp- of langshout, verrotte palen), doorgaande zetting
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-o1-vc-001	het herstellen van de fundering ter plaatse van De en de fundering is nu niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-o1-vc-003	het versterken van de fundering ter plaatse van De en de fundering is nu niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-o1-vc-005	het versterken van de gehele fundering. De en de fundering is nu niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-o1-vc-002	het vernieuwen van de gehele fundering. De en de fundering is nu niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Als de fundering fysieke gebreken heeft, kan de fundering rechtstreeks worden aangeschreven. Deze gebreken moeten dan wel visueel zijn vastgesteld. (In de motivering van de hierboven genoemde maatregelen kan het betreffende gebrek worden ingevuld. Bijvoorbeeld: "De kesp- en langshout zijn gebroken en de fundering is nu niet meer bestand").
- Gebrek aan draagvermogen vertaalt zich in zetting. Op zich is dit geen reden tot ingrijpen. Pas als het ontstaan van zettingsverschillen leidt tot opwekking van zodanige krachten in de bovenstaande constructie dat overschrijding van een uiterste grenstoestand dreigt, kan de fundering worden aangeschreven. De constatering dat hiervan sprake is, is voorbehouden aan een constructeur.
- Alhoewel een nieuwe fundering op het oog de voorkeur verdient, kunnen er redenen zijn om met een versterking genoegen te nemen. Dit is met name het geval als een nieuwe fundering het scheefzakken van een belending extra bevordert.
- Uit jurisprudentie (ABRvS, 15-9-2000, LJN-nummer AA7331, Zaaknr. H01.99.0602/1, Amsterdam) blijkt dat het niet is toegestaan om een fundering die niet op korte termijn maatregelen behoeft, bijvoorbeeld nivo III-fundering, in het kader van complexmatige of gebiedsgerichte aanpak toch aan te schrijven.
- Het meetboutennet dat in Amsterdam is aangebracht stelt het Bouw- en Woningtoezicht in veel gevallen in staat het zakkingsgedrag van gebouwen nauwlettend te volgen, zodat mogelijke problemen tijdig worden gesignaleerd.
- In bijlage **O-A** zijn criteria voor de beoordeling van de kwaliteit van funderingen opgenomen. Toegevoegd is bovendien een overzicht van de stappen die bij funderingsonderzoek aan een concreet pand dienen te worden gezet. (Zie bijlage O-B).
- Wanneer een handhavingsbesluit tot funderingsherstel onvermijdelijk is en de op te vangen bouwmuren zijn gemeenschappelijk, zal het handhavingsbesluit in principe ook aan de eigenaren van de belendingen moeten worden gericht.
De (technische) vraag in dit soort situaties is echter hoe ver funderingstechnische verbetering of vernieuwing dient te gaan. Het advies van een ervaren constructeur zal hiertoe beslissend moeten zijn (zie ook Burgerlijk Wetboek, Boek 5, Titel 5, Artikel 67).
Verskil met oude Woningwet: de (juridische) vraag of het aanschrijven onder de oude Woningwet van een belending in verband met gemeenschappelijke onderdelen altijd wenselijk is in verband met de driejaarstermijn (artikel 25 oude Woningwet) is niet meer relevant onder de gewijzigde Woningwet (2007). De driejaarstermijn is in de Woningwet (2007) vervallen.

Basiskwaliteit veiligheid

Gebrek	schijnbaar defecte onderdelen (gebroken kesp- of langshout, verrotte palen) of tekort aan draagvermogen
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit: 2.005-o1-vc-007 het (doen) instellen van een onderzoek naar de toestand van de fundering. Het pand en de fundering lijkt niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Zo nodig worden vervolgens nadere voorschriften gegeven;

Toelichting

- De kwaliteit van de fundering en de specifieke aard van gebreken van de funderingsconstructie kan vaak alleen via nader onderzoek worden vastgesteld. In het algemeen berust de onderzoeksplicht bij de Gemeente. De eigenaar van het te onderzoeken pand dient te worden geïnformeerd en dient medewerking te verlenen op grond van de Algemene Wet Bestuursrecht Art. 5, lid 18.
Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarbij de eigenaar de eerst aangewezen is om een onderzoek in te stellen. In dat geval betreft het veelal onderzoek op kosten van ongelijk.

O2 Stabiliteitsmaatregel

Basiskwaliteit veiligheid

Gebrek	scheurvorming, vervorming
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-o2-vc-009	het aanbrengen van De huidige gevel en het casco is nu niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Een eventueel benodigd stut- en stempelplan behoeft de goedkeuring van Bouw- en woningtoezicht;
2.005-o2-vc-011	het verbreden van de penanten van De huidige gevel en het casco is nu niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Een eventueel benodigd stut- en stempelplan behoeft de goedkeuring van Bouw- en woningtoezicht;
2.005-o2-vc-013	het verstijven van de penanten van De huidige gevel en het casco is nu niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Een eventueel benodigd stut- en stempelplan behoeft de goedkeuring van Bouw- en woningtoezicht;
2.001-o2-vc-004	het aanbrengen van een stalen verstijvingsportaal in De huidige gevel en het casco is nu niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het aanbrengen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit. Het stut- en stempelplan en het ontwerp van het portaal behoeven de goedkeuring van Bouw- en woningtoezicht;
2.001-o2-vc-006	het aanbrengen van een ingebetonneerd stalen portaal in de onderpui van De huidige gevel en het casco is nu niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het aanbrengen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit. Het stut- en stempelplan en het ontwerp van het portaal behoeven de goedkeuring van Bouw- en woningtoezicht;

Toelichting

- De stabiliteit van een pand moet altijd worden beoordeeld in relatie tot de belendingen. Onvoldoende eigen stabiliteit op zich is onvoldoende reden tot het eisen van een maatregel.
- De gedachte dat een belending gesloopt kan worden, mag bij de beoordeling van de stabiliteit geen rol spelen. Bij sloop van een belending wordt een exploit opgemaakt en worden zo nodig kruisen aangebracht.
- De constatering van onvoldoende stabiliteit en de noodzaak tot het treffen van een maatregel is voorbehouden aan een constructeur.
- Alhoewel een stalen verstijvingsportaal op het oog de voorkeur verdient, is deze lang niet altijd noodzakelijk om de stabiliteit op voldoende peil te brengen. Met aanpassing van de afmetingen van penanten is ook verbetering te krijgen.
- Uit jurisprudentie (ABRvS, 15-9-2000, LJN-nummer AA7331, Zaaknr. H01.99.0602/1, Amsterdam) blijkt dat het niet is toegestaan om een casco met tekort aan stabiliteit dat niet op korte termijn maatregelen behoeft, in het kader van complexmatige of gebiedsgerichte aanpak toch aan te schrijven.

O3 Noodmaatregelen

Basiskwaliteit veiligheid

Gebrek bouwvalligheid, calamiteiten

Strijd met veiligheidsaspect; algemene sterkte van de bouwconstructie

Maatregel op grond van art.1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5. Bouwbesluit:

- 2.005-o3-vc-249 Het inpakken van..... De huidige
en het casco is nu niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten.
Een plan daartoe behoeft de goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht;
- 2.005-o3-vc-251 Het stutten van..... De huidige.....
en het casco is nu niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten.
Een stutplan behoeft de goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht;
- 2.005-o3-vc-253 Het aanbrengen van stempelwerk.....
De huidige..... en het casco is nu niet meer bestand
tegen de daarop werkende krachten.
Een stempelplan behoeft de goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht;
- 2.005-03-vc-255 Het opstijven van..... huidige..... en het casco is nu
niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten.

O4 Overige maatregelen gebouw

Basiskwaliteit

Gebrek	.....
Strijd met	.....
Maatregel	op grond van wegens strijd met.....
....-o4-	701 het herstellen van.....
	.....huidige..... niet meer.....
....-o4-	702 het vernieuwen van
	.....huidige.....niet meer.....
....-o4-	703 het verwijderen van.....

....-o4-	704 het aanbrengen van.....

....-o4-	705 het doen instellen van een onderzoek naar.....

Toelichting

- Wanneer de in O1 tot en met O3 genoemde codes niet gebruikt kunnen worden, biedt het bovenstaande de mogelijkheid zelf een maatregel te formuleren en daarvoor, met gebruikmaking van de bekende aansturingscodes een code op te stellen.
Het verdient aanbeveling de in dit verband opgestelde codes zorgvuldig te administreren, ter voorkoming van dubbeltellingen.
- Het Expertisecentrum stelt het zeer op prijs wanneer dergelijke '700'codes worden doorgegeven, zodat het Handboek bij een volgende tekstherziening kan worden aangevuld.

A. Voorgevel

De voorgevel is een bouwconstructie en tevens een uitwendige scheidingsconstructie. Deze moet constructief veilig zijn, waterdicht of regenwerend zijn en bescherming bieden tegen uitvallen. Beweegbare delen mogen geen gevaar opleveren voor weggebruikers. De constructie moet weerstand tegen brandoverslag hebben. Te openen delen moeten ventileren en spuien mogelijk maken. Ramen moeten de daglichttoetreding waarborgen. Ratten en muizen mogen de constructie niet kunnen passeren. Hemelwaterafvoer mag geen overlast veroorzaken.

Een voorgevel mag, ongeacht bescherming krachtens de monumentenwet of anderszins, niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand.

(Zie voor een aan de straat grenzende zijgevel, of een vrijstaand gedeelte van een bouwmuur bij Achtergevel).

Aan de voorgevel onderscheiden we de volgende onderdelen:

1. Metselwerk
2. Borstweringen
3. Voegwerk
4. Pleisterwerk
5. Verankeringen
6. Lateien
7. Houten kozijnen
8. Houten ramen en deuren
9. Beglazing
10. Schilderwerk
11. Kunststof kozijnen en ramen
12. Ventilatioorosters
13. Naden en kieren
14. Waterslagen, (hardstenen) neuten en onderdorpel
15. Hemelwaterafvoer
16. (Frans) balkon
17. Hijsbalk
18. Buitentrap
19. Zonwering en rolluiken
20. Huisnummering
21. Gevelbekleding
22. Overige maatregelen voorgevel

Voor de basiskwaliteit moeten deze onderdelen vrij zijn van gebreken; kwalitatief zijn uit dat oogpunt geen maatregelen noodzakelijk. De gebreken die ze kunnen hebben of de strijd die ze op andere wijze met de bouwregelgeving kunnen hebben of krijgen worden hierna per onderdeel behandeld.

A1 Metselwerk

Basiskwaliteit veiligheid

Gebrek	verkeert in slechte staat; vertoont vertredingen; is gescheurd; zit los; is gebroken; stenen ontbreken; stenen worden naar buiten geduwd; etc.
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-a1-vc-015	het herstellen van het metselwerk ter plaatse van Het huidige metselwerk is en de gevel is nu niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Het herstelwerk moet zijn afgestemd op het originele werk;
2.001-a1-vc-008	het vernieuwen van het metselwerk ter plaatse van Het huidige metselwerk is en de gevel is nu niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit en het vernieuwde werk moet zijn afgestemd op het originele werk;

Toelichting

- De oorzaak van gebreken aan metselwerk moet aandacht krijgen. Soms is daarvoor nader onderzoek nodig of is er een controleberekening nodig. Scheurvorming kan bij voorbeeld ook veroorzaakt worden door thermische werking.
- Herstellen en vernieuwen van metselwerk moet gebeuren overeenkomstig het bestaande werk.
- Voorafgaand aan herstellen of vernieuwen moet soms eerst een andere Maatregel worden getroffen, zoals bij voorbeeld het ontroesten van verankeringen.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	vertoont vochtdoorslag; er is sprake van optrekkend vocht; gevel wordt gereinigd.
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>wering van vocht van buiten</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit:
3.024-a1-gv-001	het herstellen van het metselwerk ter plaatse van Het huidige metselwerk en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten. Het herstelwerk moet zijn afgestemd op het originele werk;
3.022-a1-gv-002	het vernieuwen van het metselwerk ter plaatse van Het huidige metselwerk en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1 en 3.22 van het Bouwbesluit en het vernieuwde werk moet zijn afgestemd op het originele werk;
3.024-a1-gv-003	het treffen van een maatregel tegen optrekkend vocht ter plaatse van Het huidige metselwerk is capillair en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-a1-gv-005	het waterdicht maken van het metselwerk ter plaatse van Het huidige metselwerk toont vochtdoorslag en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-a1-gv-007	het waterdicht maken van het gereinigde en herstelde metselwerk. Door het reinigen van het metselwerk beperkt de gevel nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;

Toelichting

- Het betreft hier gebreken waarbij de veiligheid niet in het geding is.
 - Herstellen en vernieuwen van metselwerk moet gebeuren overeenkomstig het bestaande werk.
- Indien een herstelde en gereinigde gevel niet meer waterdicht is zal aanvullend een behandeling tegen vochtdoorslag door middel van bij voorbeeld hydrofoberen noodzakelijk zijn. (ABRvS,28-5-1999, BR 1999, 791, Amsterdam-De Baarsjes)
- Is er alleen sprake van vochtdoorslag, dan is hydrofoberen ook de remedie. In dit geval zal reiniging van het metselwerk als voorbehandeling noodzakelijk zijn en dat moet gebeuren op een door de Dienst Milieu en Bouwtoezicht geaccepteerde wijze.
 - De beste remedie tegen optrekkend vocht is het inbrengen van een loodlaag (duur) maar in de praktijk komt injecteren het meest voor.

Basiskwaliteit welstand

Gebrek sterk vervuild ten opzichte van omringende bebouwing.
Strijd met redelijke eisen van welstand; *welstandscriteria*.
Maatregel op grond van art. 12 jo. 13a Woningwet wegens strijd met de welstandsnota.
0012-a1-wc-001 / 0013a-al-wc-001

het reinigen van het metselwerk op een door de Dienst Milieu en Bouwtoezicht geaccepteerde wijze. Het huidige metselwerk is vervuild en de gevel is nu in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand;

Toelichting

- Er kan alleen sprake zijn van strijd met redelijke eisen van welstand als daarvoor criteria zijn vastgelegd in een vastgestelde welstandsnota en de welstandscommissie in een gemotiveerd advies heeft aangegeven dat dit in ernstige mate het geval is.
- Een gereinigde gevel is niet meer waterdicht en moet daarom aanvullend worden behandeld tegen vochtdoorslag door middel van bij voorbeeld hydrofoberen; zie onder *Basiskwaliteit gezondheid*.
- Relevante jurisprudentie: ABRvS, 11-3-1999, Gst 1999, 7101,7, Breda en 16-3-1999, BR 1999, blz. 789, Rotterdam-Kralingen.;

Eisen des tijds

Gebrek er is geen thermische isolatie aanwezig.
Strijd met energiezuinigheidsaspect en woongerief; *thermische isolatie*.
Maatregel op grond van art. 13 Woningwet (noodzakelijk) wegens strijd met art. 5.1 Bouwbesluit:
5.001-a1-et-002 het thermisch isoleren van het metselwerk aan de binnenzijde. De huidige gevel is niet thermisch geïsoleerd en voldoet niet aan de eisen des tijds. Bij het aanbrengen van de isolatie gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 5.1 van het Bouwbesluit;

motivatie:

Nu het metselwerk (nagenoeg) geheel wordt vernieuwd, zijn de meerkosten van thermisch isoleren relatief beperkt en de terugverdientijd ervan is minder dan 15 jaar. Groot voordeel van deze verbetering is de verhoging van het wooncomfort en de positieve bijdrage aan de beperking van CO₂-uitstoot.

Toelichting

- Thermisch isoleren van de voorgevel zal zelden acceptabel zijn omdat daarmee het hele aanzien wijzigt.
- Bij het thermisch isoleren aan de binnenzijde moet aandacht besteed worden aan de uitvoering. Aan de binnenzijde moet een goede damprem komen.
- Als de gevel voor meer dan 50 % uit ramen met enkele beglazing bestaat, is thermisch isoleren niet meer zinvol omdat er dan door randeffecten teveel warmteverlies is.

Subsidiabel

Gebrek er zijn wijzigingen aangebracht; reparaties zijn afwijkend uitgevoerd; etc.
Strijd met redelijke eisen van welstand; *welstandscriteria*.
Maatregel op grond van art. 12 jo. art. 13a Woningwet wegens strijd met de welstandsnota

0012-a1-wc-002 / 0013a-al-wc-002

het in originele staat brengen van het metselwerk ter plaatse van Het huidige metselwerk is afwijkend gerepareerd en de gevel is nu in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand;

motivatie:

Het metselwerk moet aangepakt worden. Onder aanwending van subsidie kan al het metselwerk nagenoeg kostenneutraal weer in oorspronkelijke staat worden gebracht.

Toelichting

- Van kostenneutraliteit kan alleen sprake zijn als subsidie wordt verstrekt en dat kenbaar is gemaakt in bij voorbeeld een beleidsnotitie of een pve voor de projectmatige aanpak van de omgeving.
- Er kan alleen sprake zijn van strijd met redelijke eisen van welstand als daarvoor beleid is vastgesteld en de welstandscommissie in een gemotiveerd advies heeft aangegeven dat dit in ernstige mate het geval is.

A2 Borstweringen

Basiskwaliteit veilige bruikbaarheid

Gebrek borstweringen onder de ramen zijn lager dan 0,6 m.

Strijd met veiligheidsaspect; *vloerafscheiding*.

Maatregel op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.19 Bouwbesluit:

2.019-a2-vg-001 het aanpassen van de vloerafscheiding bij de ramen ter plaatse van De borstweringen zijn te laag en bieden onvoldoende bescherming tegen het van de vloer vallen. Bij het aanpassen moet voldaan worden aan de hoogtemaat volgens art. 2.14 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Voor gebreken aan het metselwerk, zie *Metselwerk-A1*.
- Omdat bijna altijd sprake is van schuiframen, zal veelal kunnen worden volstaan met het aanbrengen van een of meer horizontale stangen als uitvalbeveiliging. Dit is echter uit welstandsoverwegingen niet overal acceptabel.
- Het woord doorvalbeveiliging komt niet voor in het Bouwbesluit.

A3 Voegwerk

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	zit los, is gedeeltelijk afwezig of gescheurd.
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>wering van vocht van buiten</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit.
3.024-a3-gv-009	het herstellen van het voegwerk ter plaatse van Het huidige voegwerk is en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten. Het herstelwerk moet zijn afgestemd op het originele werk;
3.022-a3-gv-004	het vernieuwen van het voegwerk ter plaatse van Het huidige voegwerk is en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.22 van het Bouwbesluit en het vernieuwde werk moet zijn afgestemd op het originele werk;

Toelichting

- Herstellen en vernieuwen van het voegwerk moet gebeuren overeenkomstig het bestaande werk.
- Voegwerk moet ook worden hersteld bij herstel van het metselwerk.
- Oude voegen tot ten minste 20 mm diepte verwijderen.

Basiskwaliteit welstand

Gebrek	er zijn wijzigingen aangebracht; reparaties zijn afwijkend uitgevoerd; etc.
Strijd met	redelijke eisen van welstand; <i>welstandscriteria</i> .
Maatregel	op grond van art. 12 jo. 13a Woningwet wegens strijd met de welstandsnota: 0012-a3-wc-003 / 0013a-a3-wc-003 het in originele staat brengen van voegwerk ter plaatse van Het huidige voegwerk is afwijkend gerepareerd en de gevel is nu in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand;

Toelichting

- Veelal kan alleen sprake zijn van strijd met redelijke eisen van welstand als daarvoor criteria zijn vastgelegd in een vastgestelde welstandsnota en de welstandscommissie in een gemotiveerd advies heeft aangegeven dat dit in ernstige mate het geval is.
- Per 1 juli 2004 dient elk stadsdeel over een eigen vastgestelde welstandsnota te beschikken;
- Relevante jurisprudentie: ABRvS, 11-3-1999, Gst 1999, 7101,7, Breda en 16-3-1999, BR 1999, blz. 789, Rotterdam-Kralingen.

Subsidiabel

Gebrek	er zijn wijzigingen aangebracht; reparaties zijn afwijkend uitgevoerd; etc.
Strijd met	redelijke eisen van welstand; <i>welstandscriteria</i> .
Maatregel	op grond van art. 12 jo. 13a Woningwet wegens strijd met de welstandsnota: 0012-a3-wc-004 / 0013a-a3-wc-004 het in originele staat brengen van voegwerk ter plaatse van Het huidige voegwerk is afwijkend gerepareerd en de gevel is nu in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand;

motivatie:

Het metselwerk en het voegwerk moeten aangepakt worden. Onder aanwending van subsidie kan al het voegwerk nagenoeg kostenneutraal weer in oorspronkelijke staat worden gebracht.

Toelichting

- Van kostenneutraliteit kan alleen sprake zijn als subsidie wordt verstrekt en dat kenbaar is gemaakt in bij voorbeeld een beleidsnotitie of een pve voor de projectmatige aanpak van de omgeving.
- Veelal kan alleen sprake zijn van strijd met redelijke eisen van welstand als daarvoor criteria zijn vastgelegd in een vastgestelde welstandsnota en de welstandscommissie in een gemotiveerd advies heeft aangegeven dat dit in ernstige mate het geval is.

A4 Pleisterwerk

Basiskwaliteit veiligheid

Gebrek	zit los
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-a4-vc-017	het herstellen van het pleisterwerk ter plaatse van Het huidige pleisterwerk is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Het herstelwerk moet zijn afgestemd op het origineel werk;
2.001-a4-vc-010	het vernieuwen van het pleisterwerk ter plaatse van Het huidige pleisterwerk is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit en het vernieuwde werk moet zijn afgestemd op het origineel werk;

Toelichting

- Er zal niet gauw sprake zijn van te weinig veiligheid. Dan moet bijna al het pleisterwerk los zitten.
- Loszittend pleisterwerk moet worden afgehakt en worden aangeheeld overeenkomstig het bestaande werk.
- Bij het geheel vervangen van het pleisterwerk moet een systeem worden overwogen waarmee buitenisolatie kan worden verwezenlijkt, tenzij een stedenbouwkundige bepaling dit in de weg staat. Zie ook bij *Eisen des tijds*.
- Voorafgaand aan herstellen of vernieuwen moet soms eerst een andere maatregel worden getroffen, zoals bijvoorbeeld het ontroesten van verankeringen.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	is schraal, zit gedeeltelijk los, is gedeeltelijk afwezig of gescheurd.
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>wering van vocht van buiten</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit:
3.024-a4-gv-011	het herstellen van het pleisterwerk ter plaatse van Het huidige pleisterwerk is en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten. Het herstelwerk moet zijn afgestemd op het origineel werk;
3.022-a4-gv-006	het vernieuwen van het pleisterwerk ter plaatse van Het huidige pleisterwerk is en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.22 van het Bouwbesluit en het vernieuwde werk moet zijn afgestemd op het origineel werk;

Toelichting

- Repareren van pleisterwerk moet gebeuren overeenkomstig het bestaande werk.
- Loszittend pleisterwerk moet worden afgehakt en worden aangeheeld overeenkomstig het bestaande werk.
- Bij het geheel vervangen van het pleisterwerk moet een systeem worden overwogen waarmee buitenisolatie kan worden verwezenlijkt, tenzij een stedenbouwkundige bepaling dit in de weg staat. Zie ook bij *Eisen des tijds*.

Eisen des tijds

Gebrek	er is geen thermische isolatie aanwezig.
Strijd met	energiezuinigheidsaspect en woongerief; <i>thermische isolatie</i> .
Maatregel	op grond van art. 13 Woningwet (noodzakelijk) wegens strijd met art. 5.1 Bouwbesluit:
5.001-a4-et-004	het thermisch isoleren van de gevel achter het pleisterwerk. De huidige gevel is niet thermisch geïsoleerd en voldoet niet aan de eisen des tijds. Bij het aanbrengen van de isolatie gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 5.1 van het Bouwbesluit;

Motivatie:

Nu het pleisterwerk (nagenoeg) geheel wordt vernieuwd, zijn de meerkosten van thermisch isoleren relatief beperkt en de terugverdientijd ervan is minder dan 15 jaar. Groot voordeel van

deze verbetering is de verhoging van het wooncomfort en de positieve bijdrage aan de beperking van CO₂-uitstoot.

Toelichting

- Het aanbrengen van thermisch isolatie onder het pleisterwerk verandert het gevelbeeld nauwelijks. Mits stedenbouwkundig toelaatbaar, is dit dus een goede verbetering.
- Als de gevel voor meer dan 50 % uit ramen met enkele beglazing bestaat, is thermisch isoleren niet meer zinvol omdat er dan door randeffecten teveel warmteverlies is.

Subsidiabel

Gebrek er zijn wijzigingen aangebracht; reparaties zijn afwijkend uitgevoerd; etc.

Strijd met redelijke eisen van welstand; *welstandscriteria*.

Maatregel op grond van art. 12 jo. 13a Woningwet wegens strijd met de welstandsnota:

0012-a4-wc-005 / 0013a-a4-wc-005

het in originele staat brengen van het pleisterwerk ter plaatse van Het huidige pleisterwerk is afwijkend gerepareerd en de gevel is nu in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand;

Motivatie:

Het pleisterwerk moet aangepakt worden. Onder aanwending van subsidie kan al het gevelpleisterwerk nagenoeg kostenneutraal weer in oorspronkelijke staat worden gebracht.

Toelichting

- Van kostenneutraliteit kan alleen sprake zijn als subsidie wordt verstrekt en dat kenbaar is gemaakt in bijvoorbeeld een beleidsnotitie of een pve voor de projectmatige aanpak van de omgeving.
- Er kan alleen sprake zijn van strijd met redelijke eisen van welstand als daarvoor beleid is vastgesteld en de welstandscommissie in een gemotiveerd advies heeft aangegeven dat dit in ernstige mate het geval is.
- Relevante jurisprudentie: ABRvS, 11-3-1999, Gst 1999, 7101,7, Breda en 16-3-1999, BR 1999, blz. 789, Rotterdam-Kralingen.

A5 Verankeringen

Basiskwaliteit veiligheid

Gebrek	metselwerk gescheurd of uitgedrukt, metselwerk buikt uit, zichtbare roestvorming, geen of te weinig verankering aanwezig,
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-a5-vc-019	het herstellen van de aansluiting van de gevel met de bouwmuur. De aansluiting is en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-a5-vc-021	het herstellen van de gevelverankering ter plaatse van De huidige verankering is en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-a5-vc-023	het ontroesten en conserveren van de gevelverankering ter plaatse van De huidige verankering is aangetast en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-a5-vc-012	het vernieuwen van de gevelverankering ter plaatse van De huidige verankering is ernstig aangetast en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;
2.001-a5-vc-014	het uitbreiden van de gevelverankering ter plaatse van De huidige verankering is en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het uitbreiden gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;
2.001-a5-vc-016	het aanbrengen van een gevelverankering ter plaatse van De noodzakelijke verankering ontbreekt en de gevel is nu onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het aanbrengen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;
2.001-a5-vc-018	het verwijderen van de niet meer in gebruik zijnde bevestigingsmiddelen. Deze zijn aangetast en deformerend het metselwerk zodat de gevel onvoldoende bestand wordt tegen de daarop werkende krachten;

Toelichting

- Formeel is de reststerkte van de metalen verankering bepalend; berekening conform art. 2.5 van het Bouwbesluit.
- In het bijzonder is aandacht nodig voor de aansluiting op de bouwmuren.
- Als 20 % van de doorsnede is aangetast, zal de verankering vernieuwd moeten worden.
- Een nieuwe verankering moet voldoen aan art. 2.1 van het Bouwbesluit. Normaliter is doorkoppeling tot de 3^e balklaag noodzakelijk.
- Nieuwe in het zicht blijvende ankers moeten met de oorspronkelijke detaillering worden uitgevoerd.

A6 Lateien

Basiskwaliteit veiligheid

Gebrek	metselwerk gescheurd of uitgedrukt, zichtbare roestvorming, aangetast hout, doorbuiging borstwering, etc..
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-a6-vc-025	het herstellen van de latei ter plaatse van De huidige latei is en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-a6-vc-027	het ontroesten en conserveren van de latei ter plaatse van De huidige latei is aangetast en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-a6-vc-020	het vernieuwen van de latei ter plaatse van De huidige latei is ernstig aangetast en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;
2.005-a6-vc-029	het herstellen van de puibalk ter plaatse van De huidige puibalk is en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-a6-vc-022	het vernieuwen van de puibalk ter plaatse van De huidige puibalk is ernstig aangetast en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Formeel is de reststerkte van de puibalk of latei bepalend; berekening conform art. 2.5 van het Bouwbesluit.
- Een aangetaste houten puibalk kan zelden worden hersteld en zal meestal vervangen moeten worden. Een nieuwe puibalk in staal of gewapend beton ligt dan voor de hand.
- Als 20 % van de staaldoorsnede is aangetast, dan zal de latei vernieuwd moeten worden.
- In het bijzondere moet gekeken worden naar de opleggingen.
- Een nieuwe puibalk of latei moet voldoen aan art. 2 van het Bouwbesluit; een houten puibalk moet minimaal zijn van duurzaamheidsklasse II; een stalen latei moet minimaal thermisch verzinkt zijn en zijn voorzien van een coating.
- Voor de stabiliteit: zie onder *O-Gebouw*.

A7 Houten kozijnen

Basiskwaliteit veiligheid

Gebrek	(gedeeltelijk) verrot; verbindingen open met gevaar voor inwateren, zit los.
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-a7-vc-031	het herstellen van het kozijn ter plaatse van Het kozijn is en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-a7-vc-024	het vernieuwen van het kozijn ter plaatse van Het kozijn is en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;
2.001-a7-vc-026	het vernieuwen van alle kozijnen. De kozijnen zijn en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit. De kozijnen moeten worden uitgevoerd met de oorspronkelijke detaillering en geschikt zijn voor plaatsing van thermisch isolerende beglazing;

motivatie:

Bij algehele vervanging van de kozijnen is plaatsing van kozijnen die geschikt zijn voor plaatsing van dubbele beglazing nagenoeg kostenneutraal terwijl nu op eenvoudige wijze een comfortverbetering (thermisch isoleren) is te realiseren.

Toelichting

- Herstellen komt alleen in aanmerking als het resultaat ten minste behoud voor de eerste 10 à 15 jaar is.
- Als een kozijn op een enkele plek rot vertoont, is reparatie voor de hand liggend. Kunststof reparatiemiddelen zijn duur. Bij rot op meerdere plaatsen zal tot algehele vervanging moeten worden besloten.
- Bij het vervangen van alle kozijnen is er tevens een relatie met art. 5.1 Bouwbesluit (art. 13 Woningwet indien een gemeente kan motiveren dat dit noodzakelijk is).
- Nieuw hout dat in aanraking komt met metselwerk moet deugdelijk worden beschermd.
- Voor meer informatie: zie bijlage A-A *Beglazing in het licht van de energiezuinigheid*.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	gedeeltelijk verrot.
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>wering van vocht van buiten</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit:
3.024-a7-gv-013	het herstellen van het kozijn ter plaatse van Het kozijn is en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;

Toelichting

- Het constructief aspect zal bijna altijd prevaleren.

A8 Houten ramen en deuren

Basiskwaliteit constructieve veiligheid

Gebrek	(gedeeltelijk) verrot; verbindingen open met gevaar voor inwatering; slecht of loszittend hang- en sluitwerk.
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-a8-vc-033	het opnieuw bevestigen van het hang- en sluitwerk van het raam ter plaatse van Het hang- en sluitwerk zit los en het raam is nu onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-a8-vc-035	het opnieuw bevestigen van het hang- en sluitwerk van de ramen ter plaatse van Het hang- en sluitwerk zit los en de ramen zijn nu onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-a8-vc-037	het herstellen van het raam ter plaatse van Het raam is en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-a8-vc-039	het herstellen van de ramen ter plaatse van De ramen zijn en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-a8-vc-028	het vernieuwen van het hang- en sluitwerk van het raam ter plaatse van Het hang- en sluitwerk is en het raam is nu onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.214 van het Bouwbesluit;
2.001-a8-vc-030	het vernieuwen van het hang- en sluitwerk van de ramen ter plaatse van Het hang- en sluitwerk is en de ramen zijn nu onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.214 van het Bouwbesluit;
2.001-a8-vc-032	het vernieuwen van het raam ter plaatse van Het raam is en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit. Het raam moet worden uitgevoerd met de oorspronkelijke detaillering;
2.001-a8-vc-034	het vernieuwen van de ramen ter plaatse van De ramen zijn en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1 en 2.214 van het Bouwbesluit. De ramen moeten worden uitgevoerd met de oorspronkelijke detaillering en geschikt zijn voor plaatsing van thermisch isolerende beglazing;
2.001-a8-vc-036	het vernieuwen van alle ramen. De ramen zijn en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1 en 2.214 van het Bouwbesluit. De ramen moeten worden uitgevoerd met de oorspronkelijke detaillering en geschikt zijn voor plaatsing van thermisch isolerende beglazing;
2.005-a8-vc-041	het opnieuw bevestigen van het hang- en sluitwerk van de woningtoegangsdeur. Het hang- en sluitwerk zit los en de deur is nu onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-a8-vc-043	het opnieuw bevestigen van het hang- en sluitwerk van de voordeur van het woongebouw. Het hang- en sluitwerk zit los en de deur is nu onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-a8-vc-045	het herstellen van de woningtoegangsdeur. De deur is en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-a8-vc-047	het herstellen van de voordeur van het woongebouw. De deur is en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-a8-vc-038	het vernieuwen van het hang- en sluitwerk van de woningtoegangsdeur. Het hang- en sluitwerk is en de deur is nu onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.214 van het Bouwbesluit;
2.001-a8-vc-040	het vernieuwen van het hang- en sluitwerk van de voordeur van het woongebouw. Het hang- en sluitwerk is en de deur is nu onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.214 van het Bouwbesluit;
2.001-a8-vc-042	het vernieuwen van de woningtoegangsdeur. De deur is en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen

gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1 en 2.214 van het Bouwbesluit. De deur moet worden uitgevoerd met de oorspronkelijke detaillering;

- 2.001-a8-vc-044 het vernieuwen van de voordeur van het woongebouw. De deur is en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1, 2.210 en 2.214 van het Bouwbesluit. De deur moet worden uitgevoerd met de oorspronkelijke detaillering;

Toelichting

- Herstellen komt alleen in aanmerking als het resultaat ten minste behoud voor de eerste 10 à 15 jaar is.
- Als een raam of deur op een enkele plek rot vertoont, is reparatie voor de hand liggend. Kunststof reparatiemiddelen zijn duur. Bij rot op meerdere plaatsen zal tot algehele vervanging moeten worden besloten.
- Bij het vervangen van alle ramen is er tevens een relatie met art. 5.1 Bouwbesluit (art. 13 Woningwet). Plaatsing van ramen die geschikt zijn voor het aanbrengen van dubbele beglazing is dan nagenoeg kostenneutraal terwijl tevens op eenvoudige wijze een comfortverbetering (thermisch isoleren) is te realiseren.
- Bij vernieuwen geen vrijstelling geven van het bouwvoorschrift betreffende inbraakwerend hang- en sluitwerk. Optimale sociale veiligheid wordt nagestreefd.
- Nieuw hout in aanraking met metselwerk moet deugdelijk zijn beschermd.
- Voor meer informatie: zie bijlage A-A *Beglazing in het licht van de energiezuinigheid*.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	gedeeltelijk verrot.
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>wering van vocht van buiten</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit:
3.024-a8-gv-015	het opnieuw bevestigen van het hang- en sluitwerk van het raam ter plaatse van Het hang- en sluitwerk zit los en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-a8-gv-017	het opnieuw bevestigen van het hang- en sluitwerk van de ramen ter plaatse van Het hang- en sluitwerk zit los en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-a8-gv-019	het opnieuw bevestigen van het hang- en sluitwerk van de woningtoegangsdeur. Het hang- en sluitwerk zit los en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-a8-gv-021	het opnieuw bevestigen van het hang- en sluitwerk van de voordeur van het woongebouw. Het hang- en sluitwerk zit los en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-a8-gv-023	het herstellen van het raam ter plaatse van Het raam is en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-a8-gv-027	het herstellen van de ramen ter plaatse van De ramen zijn en; de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-a8-gv-029	het herstellen van de woningtoegangsdeur. De deur is en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-a8-gv-031	het herstellen van de voordeur van het woongebouw. De deur is en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;

Toelichting

- Het constructief aspect zal bijna altijd prevaleren.
- Omdat deuren zelden aan verblijfsgebied grenzen, zal daar bijna nooit sprake zijn van een vochtprobleem.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	raam klemt en kan niet meer worden geopend.
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>ventilatievoorziening</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.65 Bouwbesluit:

- 3.065-a8-gl-041 het gangbaar maken van hetraam, ter plaatse van de.....verdieping. Het raam klemt en kan niet meer worden geopend, waardoor het niet meer functioneert als spuivoorziening.

Basiskwaliteit brandveiligheid

- Gebrek deur klemt.
- Strijd met veiligheidsaspect; *vluchten bij brand*.
- Maatregel op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.160 Bouwbesluit:
- 2.160-a8-vb-001 het gangbaar maken van de woningtoegangsdeur. De deur klemt en belemmert nu het veilig kunnen vluchten bij brand;
- 2.160-a8-vb-003 het gangbaar maken van de voordeur van het woongebouw. De deur klemt en belemmert nu het veilig kunnen vluchten bij brand;
- Toelichting
- Deuren zijn een onderdeel van de vluchtroute bij brand en in een vluchtmogelijkheid mogen geen belemmeringen voorkomen.

Basiskwaliteit sociale veiligheid

- Gebrek slot defect; deurdranger defect of buiten werking; schelinstallatie defect of afwezig; deuropenerinstallatie defect.
- Strijd met veiligheidsaspect; *toegang van een woongebouw*.
- Maatregel op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.212 Bouwbesluit:
- 2.212-a8-vs-001 het herstellen van het slot van de voordeur van het woongebouw. Het slot is en de huidige deur gaat nu veel voorkomende criminaliteit onvoldoende tegen;
- 2.210-a8-vs-002 het vernieuwen van het slot van de voordeur van het woongebouw. Het slot is en de huidige deur gaat nu veel voorkomende criminaliteit onvoldoende tegen. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.210 van het Bouwbesluit;
- 2.212-a8-vs-003 het zelfsluitend maken van de voordeur van het woongebouw. De dranger is defect en de huidige deur gaat nu veel voorkomende criminaliteit onvoldoende tegen;
- 2.210-a8-vs-004 het zelfsluitend maken van de voordeur van het woongebouw. Er is geen dranger aanwezig en de huidige deur gaat nu veel voorkomende criminaliteit onvoldoende tegen. Bij het aanbrengen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.210 van het Bouwbesluit;
- 2.212-a8-vs-005 het herstellen van de Maatregel bij de voordeur van het woongebouw waarmee in de woningen een waarneembaar signaal kan worden gegeven en die is aangesloten op de elektrische installatie van de betreffende woning. De huidige schelinstallatie is defect en zonder deze Maatregel wordt veel voorkomende criminaliteit onvoldoende tegengegaan;
- 2.212-a8-vs-007 het vernieuwen van de Maatregel bij de voordeur van het woongebouw waarmee in de woningen een waarneembaar signaal kan worden gegeven en die is aangesloten op de elektrische installatie van de betreffende woning. De huidige schelinstallatie is defect en zonder deze Maatregel wordt veel voorkomende criminaliteit onvoldoende tegengegaan;
- 2.210-a8-vs-009 het herstellen van de deuropenerinstallatie. De huidige installatie is defect en zonder deze Maatregel wordt veel voorkomende criminaliteit onvoldoende tegengegaan;
- 2.210-a8-vs-006 het vernieuwen van de deuropenerinstallatie. De huidige installatie is en zonder deze Maatregel wordt veel voorkomende criminaliteit onvoldoende tegengegaan;
- Toelichting
- De voordeur hoeft alleen zelfsluitend te zijn en te zijn voorzien van een schelinstallatie en mag van buiten af alleen met een sleutel zijn te openen.
 - Een deuropenerinstallatie is niet verplicht. Een aanwezige installatie moet echter functioneren (rechtens verkregen niveau).

Gebruik van deuren zonder dranger leidt regelmatig tot het aanzetten van de deur en derhalve een vrije inloop.

- Als de voordeur van het woongebouw wordt vernieuwd, moet dit gebeuren in overeenstemming met de artikelen 2.210 en 2.214 van het Bouwbesluit. Zie 1^e blok basiskwaliteit constructieve veiligheid.

A9 Beglazing

Basiskwaliteit veiligheid

Gebrek	zit los, is gebroken.
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-a9-vc-049	het deugdelijk vastzetten van het glas in het raam ter plaatse van Het glas zit los en het raam is nu niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-a9-vc-051	het deugdelijk vastzetten van het glas in de ramen ter plaatse van Het glas zit los en de ramen zijn nu niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-a9-vc-053	het vernieuwen van het glas in het raam ter plaatse van Het glas is gebroken en het raam is nu niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-a9-vc-055	het vernieuwen van het glas in de ramen ter plaatse van Het glas is gebroken en de ramen zijn nu niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;

Toelichting

- Het laten vervangen van alle enkele beglazing door thermisch isolerende beglazing zonder bijkomende redenen, wordt nog niet haalbaar geacht. Weliswaar biedt art. 13 Woningwet de mogelijkheid tot het laten aanbrengen van deze verbetering door middel van een handhavingsbesluit (noodzakelijkheidsvereiste), maar de motivering om van deze bevoegdheid gebruik te maken zal terdege onderbouwd moeten zijn met een vastgesteld beleidsstuk. Voor deze onderbouwing wordt nog geen sluitende motivatie voorzien.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	is gescheurd, kit is vergaan.
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>wering van vocht van buiten</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit:
3.024-a9-gv-033	het deugdelijk vastzetten van het glas in het raam ter plaatse van Het glas zit los en het raam beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-a9-gv-035	het deugdelijk vastzetten van het glas in de ramen ter plaatse van Het glas zit los en de ramen beperken nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-a9-gv-037	het vernieuwen van het glas in het raam ter plaatse van Het glas is gebroken en het raam beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-a9-gv-039	het vernieuwen van het glas in de ramen ter plaatse van Het glas is gebroken en de ramen beperken nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;

Toelichting

- Het laten vervangen van alle enkele beglazing door thermisch isolerende beglazing zonder bijkomende redenen, wordt nog niet haalbaar geacht. Weliswaar biedt art. 13 Woningwet de mogelijkheid tot het laten aanbrengen van deze verbetering door middel van een handhavingsbesluit (noodzakelijkheidsvereiste), maar de motivering om van deze bevoegdheid gebruik te maken zal terdege onderbouwd moeten zijn met een vastgesteld beleidsstuk. Voor deze onderbouwing wordt nog geen sluitende motivatie voorzien.

Eisen des tijds

Gebrek	er is geen thermisch isolerende beglazing aanwezig.
Strijd met	energiezuinigheidsaspect en woongerief; <i>thermische isolatie</i> .
Maatregel	op grond van art. 13 Woningwet (noodzakelijk) wegens strijd met art. 5.1 Bouwbesluit:
5.001-a9-et-006	het vervangen van alle enkele beglazing door thermisch isolerende beglazing. De huidige gevel is niet thermisch geïsoleerd en voldoet niet aan de eisen des

tijds. Bij het aanbrengen van isolerende beglazing gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 5.1 van het Bouwbesluit;

motivatie:

De ramen en kozijnen zijn vervangen en geschikt voor plaatsing van dubbele beglazing. De meerkosten voor thermisch isolerende beglazing zijn beperkt en de terugverdientijd ervan is minder dan 15 jaar. Groot voordeel van deze verbetering is de verhoging van het wooncomfort en de positieve bijdrage aan de beperking van CO₂-uitstoot.

Toelichting

- Voor thermisch isolerende beglazing is momenteel ook subsidie (EPA) beschikbaar.
- Voor meer informatie: zie bijlage A-A *Beglazing in het licht van de energiezuinigheid*.

A10 Schilderwerk

Basiskwaliteit veiligheid

Gebrek bladdert, zit (gedeeltelijk) los of is dun (mat en dof).
Strijd met veiligheidsaspect; *algemene sterkte van de bouwconstructie*.
Maatregel op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-a10-vc-057 het in goede staat brengen van het schilderwerk ter plaatse van Het schilderwerk en draagt nu onvoldoende bij aan het blijvend bestand zijn van het onderliggend materiaal tegen de daarop werkende krachten. Het herstelwerk of het vernieuwde werk moet zijn afgestemd op het originele werk;

Toelichting

- Ramen, deuren en kozijnen van zacht hout zijn niet duurzaam bestand tegen de weersinvloeden en moeten daarom daartegen beschermd zijn (preventie).
- Voor schilderwerk van ramen, deuren en kozijnen van goed hardhout geldt dit niet; deze zouden hooguit om redenen van welstand kunnen worden aangeschreven (12 jo. 13a Woningwet / Welstandsnota).

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek bladdert, zit (gedeeltelijk) los of is dun (mat en dof).
Strijd met gezondheidsaspect; *wering van vocht van buiten*.
Maatregel op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit:
3.024-a10-gv-041 het in goede staat brengen van het schilderwerk van de gevel. Het schilderwerk en draagt nu onvoldoende bij aan de beperking van het binnendringen van vocht van buiten door de gevel. Het herstelwerk of het vernieuwde werk moet zijn afgestemd op het origineel werk;

Toelichting

- Bij metsel- of pleisterwerk dat is geschilderd om vochtproblemen te voorkomen, moet het schilderwerk in goede staat zijn.

Basiskwaliteit welstand

Gebrek sterk afwijkende kleuren ten opzichte van omliggende bebouwing.
Strijd met redelijke eisen van welstand; *welstandscriteria*.
Maatregel op grond van art. 12 jo. 13a Woningwet wegens strijd met de welstandsnota:
0012-a10-wc-006 / 0013a-a10-wc-006
het schilderen van de in de originele kleuren. Het huidig schilderwerk..... en de gevel is nu in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand;

Toelichting

- Als men andere kleuren wil toepassen, moet dit in overleg met de welstandscommissie.
- Er kan alleen sprake zijn van strijd met redelijke eisen van welstand als daarvoor criteria zijn vastgelegd in een vastgestelde welstandsnota en de welstandscommissie in een gemotiveerd advies heeft aangegeven dat dit in ernstige mate het geval is.
- Relevante jurisprudentie: ABRvS, 11-3-1999, Gst 1999, 7101,7, Breda en 16-3-1999, BR 1999, blz. 789, Rotterdam-Kralingen.

A11 Kunststof kozijnen en ramen

Subsidiabel

Gebrek het oorspronkelijk gevelbeeld is gewijzigd.

Strijd met redelijke eisen van welstand; *welstandscriteria*.

Maatregel op grond van art. 12 jo. 13a Woningwet wegens strijd met de welstandsnota:
0012-a11-wc-007 / 0013a-a11-wc-007

het vervangen van de kunststof kozijnen en ramen door houten kozijnen en ramen. De oorspronkelijke kozijnen en ramen zijn vervangen en de gevel is nu in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand. De nieuwe kozijnen en ramen moeten zijn afgestemd op de detaillering bij oprichting van het bouwwerk en worden bezet met thermisch isolerende beglazing;

Toelichting

- Vervanging van kozijnen en ramen is veelal een onevenredig zware eis en zal daarom bij voorkeur gepaard moeten gaan met het aanbieden van een financiële tegemoetkoming.
- Voor plaatsing van thermisch isolerende beglazing kan subsidie worden verkregen.
- Er kan alleen sprake zijn van strijd met redelijke eisen van welstand als daarvoor criteria zijn vastgelegd in een vastgestelde welstandsnota en de welstandsc commissie in een gemotiveerd advies heeft aangegeven dat dit in ernstige mate het geval is.

A12 Ventilatioeroosters

Basiskwaliteit veiligheid

Gebrek	verstopt; dichtgezet; niet aanwezig.
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit: 2.005-a12-vc-059 het openen van de doortocht van de vloerventilatioeroosters. De huidige roosters zijn waardoor het bestand zijn van de begane grondvloer tegen de daarop werkende krachten, bedreigd wordt; 2.005-a12-vc-061 het vernieuwen van de vloerventilatioeroosters. De huidige roosters zijn waardoor het bestand zijn van de begane grondvloer tegen de daarop werkende krachten, bedreigd wordt; 2.005-a12-vc-063 het aanbrengen van vloerventilatioeroosters met een doortocht van minimaal 400 mm ² per m ² vloeroppervlakte. De noodzakelijke roosters ontbreken waardoor het bestand zijn van de begane grondvloer tegen de daarop werkende krachten, bedreigd wordt;

Toelichting

- De kruipruimte onder een houten vloer moet worden geventileerd om houtrot en dus bezwijken van de vloer te voorkomen. Dit ventileren moet gebeuren met dwarsventilatie door middel van roosters in de gevels (preventie).

Basiskwaliteit gezondheid ventilatie

Gebrek	ontbreekt, verstopt, ernstig vervuild
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>luchtverversing van een verblijfsruimte</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.54 Bouwbesluit: 3.054-a12-gl-001 het reinigen van de ventilatioeroosters ter plaatse van De huidige roosters zijn vervuild en ze beperken nu onvoldoende het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht; 3.054-a12-gl-003 het herstellen van de doortocht van de ventilatioeroosters ter plaatse van De huidige roosters zijn verstopt en ze beperken nu onvoldoende het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht; 3.046-a12-gl-002 het aanbrengen van ventilatioeroosters ter plaatse van De noodzakelijke roosters ontbreken waardoor het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht onvoldoende wordt beperkt. Bij het aanbrengen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.46 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Als geen ventilatioeroosters aanwezig zijn, moet de ventilatielucht door te openen ramen kunnen worden betrokken. Ook aanwezige kieren en naden mogen hiervoor dienen. Is dit niet het geval, dan zal het aanbrengen van ventilatiemaatregelen nodig zijn.
- Voor een woonkamer/keuken is een doortocht van minimaal 0,021 m² (210 cm²) wenselijk en voor een slaapkamer minimaal 0,010 m² (100 cm²).
- Ingeval tevens sprake is van sanering wegverkeerslawaaï, is er een financiële tegemoetkoming beschikbaar. In plaats van roosters, moeten dan suskasten worden voorgeschreven. Als aanvullende eis geldt dan, dat de geluidbelasting binnen ten hoogste 40 dB(A) mag zijn (artikelen 3.1 en 3.4 Bouwbesluit).
- Bij een doorgerot rooster is de luchtverversingscapaciteit wel voldoende, maar zal lekkage bij een regenaanval optreden. Zie hierna.

Basiskwaliteit gezondheid vocht

Gebrek	doorgerot.
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>wering van vocht van buiten</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit: 3.022-a12-gv-008 het vernieuwen van de ventilatioeroosters ter plaatse van De huidige roosters zijn en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.22 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Bij een doorgerot rooster is de luchtverversingscapaciteit ruim voldoende.
- Ingeval tevens sprake is van sanering wegverkeerslawaai, is er een financiële tegemoetkoming beschikbaar. In plaats van roosters, moeten dan suskasten worden voorgeschreven. Als aanvullende eis geldt dan, dat de geluidbelasting binnen ten hoogste 40 dB(A) mag zijn (artikelen 3.1 en 3.4 Bouwbesluit).

Basiskwaliteit gezondheid ongedierte

Gebrek doorgeroest; verdwenen.

Strijd met gezondheidsaspect; binnendringen van ratten en muizen

Maatregel op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.117 Bouwbesluit:

- 3.117-a12-go-002 het vernieuwen van de vloerventilatieroosters. De huidige roosters zijn..... waardoor het binnendringen van ratten en muizen onvoldoende wordt tegengegaan. Bij het vernieuwen gelden de bouwvoorschriften volgens art. 3.114 van het Bouwbesluit en moet het vernieuwde werk zijn afgestemd op het originele werk.

A13 Naden en kieren

Basiskwaliteit gezondheid vocht

Gebrek	vochtdoorslag bij naden of kieren tussen metselwerk en kozijn.
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>wering van vocht van buiten</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit: 3.024-a13-gv-043 het waterdicht maken van de openingen tussen de kozijnen en het metselwerk Deze openingen zijn lek en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;

Toelichting

- Het Bouwbesluit staat toe dat dit soort naden en kieren worden aangemerkt als ventilatiemaatregelen. In de praktijk zullen ze ook vaak als zodanig werken.
- Zonder meer dichtzetten van deze openingen is dus veelal niet acceptabel.
- Voor het maken van extra ventilatiemaatregelen: zie *A12 Ventilatioorosters*.

Basiskwaliteit gezondheid ongedierte

Gebrek	kieren of naden breder dan 0,01 meter.
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>bescherming tegen ratten en muizen</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.117 Bouwbesluit: 3.117-a13-go-001 het aanbrengen van muisroosters ter plaatse van De aanwezige openingen gaan het binnendringen van ratten en muizen onvoldoende tegen; 3.117-a13-go-003 het dicht zetten van de openingen ter plaatse van De aanwezige openingen gaan het binnendringen van ratten en muizen onvoldoende tegen;

Toelichting

- Het Bouwbesluit staat toe dat dit soort naden en kieren worden aangemerkt als ventilatiemaatregelen. In de praktijk zullen ze ook vaak als zodanig werken.
- Zonder meer dichtzetten van deze openingen is dus veelal niet acceptabel.
- Voor het maken van extra ventilatiemaatregelen: zie *A12 Ventilatioorosters*.

A14 Waterslagen, (hardstenen) neuten en onderdorpel

Basiskwaliteit veiligheid

Gebrek	gescheurd, rot
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit: 2.005-a14-vc-065 het herstellen van de neut ter plaatse van De constructie is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Het herstelde werk moet zijn afgestemd op het origineel werk; 2.001-a14-vc-046 het vernieuwen van de neut ter plaatse van De constructie is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit en het vernieuwde werk moet zijn afgestemd op het origineel werk;

Toelichting

- Herstellen en vernieuwen van neuten moet gebeuren overeenkomstig het bestaande werk.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	liggen los, open voegen, gescheurd, uitgesleten (meer dan 10 mm) , rot ,etc..
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>wering van vocht van buiten</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit: 3.024-a14-gv-045 het vastzetten van de waterslagen ter plaatse van De huidige waterslagen liggen los en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten; 3.024-a14-gv-047 het herstellen van het voegwerk van de waterslagen ter plaatse van Het huidige voegwerk is en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten; 3.022-a14-gv-010 het vernieuwen van de waterslagen ter plaatse van De huidige waterslagen zijn en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.22 van het Bouwbesluit en het vernieuwde werk moet zijn afgestemd op het origineel werk; 3.024-a14-gv-049 het herstellen van de onderdorpel ter plaatse van De huidige onderdorpel is en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten; 3.022-a14-gv-012 het vernieuwen van de onderdorpel ter plaatse van De huidige onderdorpel is en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.22 van het Bouwbesluit en het vernieuwde werk moet zijn afgestemd op het origineel werk;

Toelichting

- Herstellen en vernieuwen moet gebeuren overeenkomstig het bestaande werk.
- Een uitgesleten onderdorpel heeft tevens een relatie met gebruiksveiligheid.
- De term waterslag wordt gebruikt naast de woorden lekdorpel en waterbord;

A15 Hemelwaterafvoer

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	verstopt; water vanaf het dak vloeit (gedeeltelijk) over het trottoir naar de straatriolering; pijpen zijn gebarsten, gescheurd of gebroken of ontbreken, loost niet meer op de openbare riolering.
Strijd met gezondheidsaspect;	<i>afvoer van hemelwater.</i>
Maatregel	op grond van art. 7b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.7.4. van de Bouwverordening Amsterdam
0000-a15-gh-001	het functionerend maken van de hemelwaterafvoer ter plaatse van De huidige afvoer is zodat er een voor de gezondheid nadelige situatie bestaat;
0000-a15-gh-003	het herstellen van de hemelwaterafvoer ter plaatse van De huidige afvoer is zodat er een voor de gezondheid nadelige situatie bestaat;
0000-a15-gh-002	het vernieuwen van de hemelwaterafvoer ter plaatse van De huidige afvoer is zodat er een voor de gezondheid nadelige situatie bestaat. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.41 van het Bouwbesluit;
0000-a15-gh-004	het aanbrengen van een hemelwaterafvoer ter plaatse van De noodzakelijke afvoer ontbreekt zodat er een voor de gezondheid nadelige situatie bestaat. Bij het aanbrengen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.41 van het Bouwbesluit;
0000-a15-gh-005	het vernieuwen van de vergaarbakken van de hemelwaterafvoer ter plaatse van..... De huidige vergaarbakken..... zodat er een voor de gezondheid nadelige situatie bestaat. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.41 van het Bouwbesluit;
Maatregel	op grond van art. 7b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 5.3.4. van de Model Bouwverordening
0000-a15-gh-007	het herstellen van de aansluiting van de hemelwaterafvoer op de openbare riolering. De huidige hemelwaterafvoer ter plaatse van is niet meer op het openbare riool aangesloten, zodat er een voor de gezondheid nadelige situatie bestaat.

Toelichting:

- Volgens art. 5.3.4 Bouwverordening Amsterdam moet de hemelwaterafvoer zijn aangesloten aan de openbare riolering, tenzij B en W/het DB (conform art. 5.3.4 lid 3) ontheffing verleend hebben omdat afvoer op andere wijze niet-hinderlijk en niet op of over de openbare weg plaats vindt. Laatstgenoemde voorziening doelt op een situatie waarbij de aansluiting aan de openbare riolering behoort tot het rechtens verkregen niveau.
- Voor het eisen van een slagvast onder eind voor de hemelwaterafvoer is geen grondslag voor handen.
- Als de hemelwaterafvoer voor twee panden dient, moet ten aanzien van beide eigenaren handhavend worden opgetreden.

A16 (Frans) balkon

Basiskwaliteit constructieve veiligheid

Gebrek	vloerplaat is gescheurd of afgebrokkeld door roestende wapening; consoles zijn verroest of aangetast door roestende wapening; hek verkeert in slechte staat
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-a16-vc-067	het herstellen van van het balkon ter plaatse van De huidige en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-a16-vc-048	het vernieuwen van van het balkon ter plaatse van De huidige en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;
2.005-a16-vc-069	het ontroesten en conserveren van de draagconstructie van het balkon ter plaatse van De huidige constructie is geroest en dreigt niet meer bestand te worden tegen de daarop werkende krachten;
2.005-a16-vc-071	het herstellen van de draagconstructie van het balkon ter plaatse van De huidige constructie is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-a16-vc-050	het vernieuwen van de draagconstructie van het balkon ter plaatse van De huidige constructie is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;
2.005-a16-vc-073	het herstellen van de vloerafscheiding langs het balkon ter plaatse van Het huidige hek is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-a16-vc-052	het vernieuwen van de vloerafscheiding langs het balkon ter plaatse van Het huidige hek is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1 en 2.14 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Het kan nodig zijn dat een deskundigenonderzoek noodzakelijk is om te bepalen welke maatregel getroffen moet worden. Zo nodig in overleg met een constructeur.

Basiskwaliteit gebruiksveiligheid

Gebrek	hek is lager dan 0,9 meter; hek is opklimbaar beneden 0,6 meter boven de vloer; hek heeft te grote openingen, breder dan 0,1 respectievelijk 0,2 meter
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>vloerafscheiding</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.19 Bouwbesluit:
2.019-a16-vg-003	het aanpassen van de vloerafscheiding langs het balkon ter plaatse van Het huidige hek is en biedt onvoldoende bescherming tegen het van de vloer vallen. Bij het aanpassen moet, gerelateerd aan het gebrek, voldaan worden aan de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.14 van het Bouwbesluit;
2.014-a16-vg-002	het vernieuwen van de vloerafscheiding langs het balkon ter plaatse van Het huidige hek is en biedt onvoldoende bescherming tegen het van de vloer vallen. Bij het aanpassen moet voldaan worden aan de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.14 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Het betreft hier gebreken waarbij de constructieve veiligheid niet in het geding is.

A17 Hijsbalk

Basiskwaliteit veiligheid

Gebrek	verroest; verrot; gescheurd; hijsbaak los; dekstuk afwezig;
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-a17-vc-075	het herstellen van de bekleding van de hijsbalkconstructie. De bekleding is en draagt nu onvoldoende bij aan het blijvend bestand zijn tegen de werkende krachten op de hijsbalkconstructie;
2.001-a17-vc-048	het vernieuwen van de bekleding van de hijsbalkconstructie. De bekleding is en draagt nu onvoldoende bij aan het blijvend bestand zijn tegen de werkende krachten op de hijsbalkconstructie;
2.005-a17-vc-077	het bevestigen van de hijsbaak van de hijsbalk. De huidige hijsbaak is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-a17-vc-050	het vernieuwen van de hijsbaak van de hijsbalkconstructie. De huidige hijsbaak is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;
2.005-a17-vc-079	het ontroesten en conserveren van de hijsbalkconstructie. De huidige constructie is geroest en dreigt niet meer bestand te worden tegen de daarop werkende krachten;
2.005-a17-vc-081	het herstellen van de hijsbalkconstructie. De huidige constructie is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-a17-vc-052	het vernieuwen van de hijsbalkconstructie. De huidige constructie is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Een hijsbalk behoort tot het rechtens verkregen niveau en het straatbeeld.
- Een hijsbalk kan de in art. 3.2.1 van de Gebruiksverordening bedoelde verhuismaatregel zijn, en moet daartoe dan ook bruikbaar blijven.
- Een nieuwe houten hijsbalk moet minimaal van duurzaamheidsklasse 2 zijn.

Basiskwaliteit welstand

Gebrek	verwijderd
Strijd met	redelijke eisen van welstand; <i>welstandscriteria</i> .
Maatregel	op grond van art. 12 jo. 13a Woningwet wegens strijd met de welstandsnota.
0012-a17-wc-008 / 0013a-a17-wc-008	

het weer aanbrengen van een hijsbalk. Door het verwijderen van de hijsbalk is de architectonische eenheid ongeoorloofd aangetast. Bij het aanbrengen geldt dat de oorspronkelijke detaillering moet worden aangehouden;

Toelichting

- Er kan alleen sprake zijn van strijd met redelijke eisen van welstand als daarvoor criteria zijn vastgelegd in een vastgestelde welstandsnota en de welstandsc commissie in een gemotiveerd advies heeft aangegeven dat dit in ernstige mate het geval is.

A18 Buitentrap

Basiskwaliteit constructieve veiligheid

Gebrek	los, gescheurd, aangetast
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-a18-vc-083	het herstellen van de leuning van de buitentrap. De huidige leuning en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-a18-vc-054	het vernieuwen van de leuning van de buitentrap. De huidige leuning en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1 en 2.27 van het Bouwbesluit;
2.005-a18-vc-085	het herstellen van de vloerafscheiding van de buitentrap Het huidig hek en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-a18-vc-056	het vernieuwen van de vloerafscheiding van de buitentrap. Het huidig hek en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1 en 2.27 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Uitgezonderd het loszitten van een constructie, zal strijdigheid met de constructieve voorschriften uit een berekening moeten blijken.
- Aan de voorgevel kan voor aanpassing van de detaillering advies van de welstandscommissie noodzakelijk zijn.

Basiskwaliteit gebruiksveiligheid

Gebrek	onjuiste detaillering (opklimbaar, te grote openingen),
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>trap</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.33 Bouwbesluit:
2.033-a18-vg-005	het herstellen van de leuning van de buitentrap. De huidige leuning en biedt onvoldoende bescherming tegen het van de trap vallen;
2.027-a18-vg-004	het vernieuwen van de leuning van de buitentrap. De huidige leuning en biedt onvoldoende bescherming tegen het van de trap vallen. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1 en 2.27 van het Bouwbesluit;
2.033-a18-vg-007	het herstellen van de vloerafscheiding van de buitentrap Het huidig hek en biedt onvoldoende bescherming tegen het van de trap vallen;
2.033-a18-vg-009	het aanpassen van de vloerafscheiding van de buitentrap. Het huidig hek en biedt onvoldoende bescherming tegen het van de trap vallen. Bij het aanpassen moet, gerelateerd aan het gebrek, voldaan worden aan de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.27 van het Bouwbesluit;
2.027-a18-vg-006	het vernieuwen van de vloerafscheiding van de buitentrap. Het huidig hek en biedt onvoldoende bescherming tegen het van de trap vallen. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1 en 2.27 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Het betreft hier gebreken waarbij de constructieve veiligheid niet in het geding is.
- Aan de voorgevel kan voor aanpassing van de detaillering advies van de welstandscommissie noodzakelijk zijn.

Basiskwaliteit gebruiksveiligheid

Gebrek	(dek)treden uitgesleten, los, gescheurd
Strijd met	veiligheidsaspect
Maatregel	Op grond van art. 1a, lid 1 Woningwet "zorgplicht":
0001a-a18-ah-001	het herstellen van de stoeptreden van de buitentrap. De huidige treden en de trap is nu niet veilig te belopen;
0001a-a18-ah-002	het vernieuwen van de stoeptreden van de buitentrap. De huidige treden en de trap is nu niet veilig te belopen;

motivering: wijzen op feiten of omstandigheden die in dit specifieke geval maatregelen noodzakelijk maken: de staat van de huidige treden vormt een dreigend gevaar voor de veiligheid

Toelichting

- Traptreden moeten vlak en heel zijn en vast liggen.
- Op de trappen eindigt ook een vluchtmogelijkheid en daarom moet de bruikbaarheid goed zijn.

A19 Zonwering en rolluiken

Basiskwaliteit welstand

Gebrek onjuiste detaillering
Strijd met redelijke eisen van welstand; *welstandscriteria*.
Maatregel op grond van art. 12 jo. 13a Woningwet wegens strijd met de welstandsnota.

0012-a19-wc-009 / 0013a-a19-wc-009

het aanpassen van de zonwering ter plaatse van De huidige zonwering tast de karakteristiek van de bebouwing op ongeoorloofde wijze aan. Bij het aanpassen gelden de vastgestelde welstandsrichtlijnen;

0012-a19-wc-010 / 0013a-a19-wc-010

het aanpassen van het rolluik. De huidige rolluik tast de karakteristiek van de bebouwing op ongeoorloofde wijze aan. Bij het aanpassen gelden de vastgestelde welstandsrichtlijnen;

Toelichting

- Er kan alleen sprake zijn van strijd met redelijke eisen van welstand als daarvoor criteria zijn vastgelegd in een vastgestelde welstandsnota en de welstandscommissie in een gemotiveerd advies heeft aangegeven dat dit in ernstige mate het geval is.

A20 Huisnummering

Basiskwaliteit

Gebrek huisnummering ontbreekt; huisnummer is niet juist, vanaf de weg niet zichtbaar
Strijd met bevolkingsboekhouding
Maatregel op grond van art. 125 Gemeentewet wegens strijd met hoofdstuk 8.A APV:
0125-a20-ab-001 het aanbrengen van een huisnummerbordje overeenkomstig NEN 1773 en NEN 1774. Het huisnummer

Toelichting

- Op verzamelborden of verwijsborden is NEN 1771 van toepassing.

A21 Gevelbekleding

Basiskwaliteit veiligheid

Gebrek gevelbekleding (hout, hardsteen, kunststof) is aangetast, rot, in slechte staat, zit los.

Strijd met veiligheidsaspect; *algemene sterkte van de bouwconstructie*.

Maatregel op grond van art.1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5. Bouwbesluit:

- 2.005-a21-vc-247 het herstellen van degevelbekleding ter plaatse van..... De bekleding..... en is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
- 2.001-a21-vc-162 het vernieuwen van de gevelbekleding ter plaatse van..... De bekleding..... en is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten; Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van Het Bouwbesluit;
- 2.005-a21-vc-249 het herstellen van de bevestigingsconstructie van degevelbekleding ter plaatse van..... De constructie is..... zodat de bekleding..... en het geheel niet meer bestand is tegen de daarop werkende krachten;
- 2.001- a21-vc-164 het vernieuwen van de bevestigingsconstructie van degevelbekleding ter plaatse van..... De constructie is..... zodat de bekleding..... en het geheel niet meer bestand is tegen de daarop werkende krachten; Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek gevelbekleding (hout, hardsteen, kunststof) is aangetast, rot, in slechte staat, zit los.

Strijd met gezondheidsaspect; *wering van vocht van buiten*.

Maatregel op grond van art.1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit:

- 3.024-a21-gv-171 het herstellen van degevelbekleding ter plaatse van..... De bekleding..... en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
- 3.024-a21-gv-046 het vernieuwen van de gevelbekleding ter plaatse van..... De bekleding..... en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.22 van het Bouwbesluit;

A22 Overige maatregelen voorgevel

Basiskwaliteit

Gebrek	.....
Strijd met	.....
Maatregel	op grond van	wegens strijd met.....
.....-a22-	-701	het herstellen van.....
		.....huidige..... niet meer.....
.....-a22-	-702	het vernieuwen van
		.....huidige..... niet meer.....
.....-a22	- 703	het verwijderen van.....
	
.....-a22	- 704	het aanbrengen van.....
	
.....-a22-	- 705	het doen instellen van een onderzoek naar.....
	

Toelichting

- Wanneer de in A1 tot en met A21 genoemde codes niet gebruikt kunnen worden, biedt het bovenstaande de mogelijkheid zelf een Maatregel te formuleren en daarvoor, met gebruikmaking van de bekende aansturingscodes een code op te stellen. Het verdient aanbeveling de in dit verband opgestelde codes zorgvuldig te administreren, ter voorkoming van dubbeltellingen.
- Het Expertisecentrum stelt het zeer op prijs wanneer dergelijke '700'-codes aan het centrum worden doorgegeven, zodat het Handboek bij een volgende tekstherziening kan worden aangevuld.

B Achtergevel

De achtergevel is een bouwconstructie en tevens een uitwendige scheidingsconstructie. Deze moet constructief veilig zijn, waterdicht (of regenwerend) zijn en bescherming bieden tegen uitvallen. De constructie moet weerstand tegen brandoverslag hebben. Te openen delen moeten ventileren en spuien mogelijk maken. Ramen moeten de daglichttoetreding waarborgen. Ratten en muizen mogen de constructie niet kunnen passeren. Balkons (waranda's) moeten veilig zijn en aanwezige privacyschotten en warandakasten moeten zich in zindelijke staat bevinden. Hemelwaterafvoer mag geen overlast veroorzaken.

Als achtergevel wordt ook aangemerkt een (al dan niet na sloop van een belending) vrijstaand gedeelte van een bouwmuur, of de vrijstaande muren van een achteruitbouw.

Aan de achtergevel onderscheiden we de volgende onderdelen:

1. Metselwerk
2. Borstweringen
3. Voegwerk
4. Pleisterwerk
5. Houten bekleding
6. Verankeringen
7. Lateien
8. Houten kozijnen
9. Houten ramen en deuren
10. Beglazing
11. Schilderwerk
12. Ventilatioorosters
13. Naden en kieren
14. Waterslagen
15. Hemelwaterafvoer
16. Balkon
17. Overige Maatregelen achtergevel

Voor de basiskwaliteit moeten deze onderdelen vrij zijn van gebreken; kwalitatief zijn uit dat oogpunt geen maatregelen noodzakelijk.

De gebreken die ze kunnen hebben of de strijd die ze op andere wijze met de bouwregelgeving kunnen hebben of krijgen worden per onderdeel in het navolgende behandeld.

B1 Metselwerk

Basiskwaliteit veiligheid

Gebrek	verkeert in slechte staat; vertoont vertredingen; is gescheurd; zit los; is gebroken; stenen ontbreken; stenen worden naar buiten geduwd; etc.
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-b1-vc-015	het herstellen van het metselwerk ter plaatse van Het huidige metselwerk is en de gevel is nu niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Het herstelwerk moet zijn afgestemd op het origineel werk;
2.001-b1-vc-008	het vernieuwen van het metselwerk ter plaatse van Het huidige metselwerk is en de gevel is nu niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit en het vernieuwde werk moet zijn afgestemd op het origineel werk;

Toelichting

- De oorzaak van gebreken aan metselwerk moet aandacht krijgen. Soms is daarvoor nader onderzoek nodig of is er een controleberekening nodig. Scheurvorming kan bij voorbeeld ook veroorzaakt worden door thermische werking.
- Herstellen en vernieuwen van metselwerk moet gebeuren overeenkomstig het bestaande werk.
- Voorafgaand aan herstellen of vernieuwen moet soms eerst een andere maatregel worden getroffen, zoals bij voorbeeld het ontroesten van verankeringen.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	vertoont vochtdoorslag; er is sprake van optrekkend vocht, half-steens.
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>wering van vocht van buiten</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit:
3.024-b1-gv-001	het herstellen van het metselwerk ter plaatse van Het huidige metselwerk en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten. Het herstelwerk moet zijn afgestemd op het origineel werk;
3.022-b1-gv-002	het vernieuwen van het metselwerk ter plaatse van Het huidige metselwerk en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1 en 3.22 van het Bouwbesluit en het vernieuwde werk moet zijn afgestemd op het origineel werk;
3.024-b1-gv-003	het treffen van een Maatregel tegen optrekkend vocht ter plaatse van Het huidige metselwerk is capillair en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-b1-gv-005	het waterdicht maken van het metselwerk ter plaatse van Het huidige metselwerk toont vochtdoorslag en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;

Toelichting

- Het betreft hier gebreken waarbij de veiligheid niet in het geding is.
- Herstellen en vernieuwen van metselwerk moet gebeuren overeenkomstig het bestaande werk.
- Is er alleen sprake van vochtdoorslag, dan is hydrofoberen ook een remedie. In dit geval zal reiniging van het metselwerk als voorbehandeling noodzakelijk zijn en dat moet gebeuren op een door de Dienst Milieu en Bouwtoezicht geaccepteerde wijze.
- Vochtdoorslag van half-steens metselwerk is ook te bestrijden met (afgewerkte) thermische isolatie aan de buitenzijde.
- De beste remedie tegen optrekkend vocht is het inbrengen van een loodlaag (duur) maar in de praktijk komt injecteren het meest voor.

Eisen des tijds

Gebrek	er is geen thermische isolatie aanwezig.
Strijd met	energiezuinigheidsaspect en woongerief; <i>thermische isolatie</i> .
Maatregel	op grond van art. 13 Woningwet (noodzakelijk) wegens strijd met art. 5.1 Bouwbesluit: 5.001-b1-et-008 het thermisch isoleren van het metselwerk. De huidige gevel is niet thermisch geïsoleerd en voldoet niet aan de eisen des tijds. Bij het aanbrengen van de isolatie gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 5.1 van het Bouwbesluit;

motivatie:

Nu het metselwerk (nagenoeg) geheel wordt vernieuwd, zijn de meerkosten van thermisch isoleren relatief beperkt en de terugverdientijd ervan is minder dan 15 jaar. Groot voordeel van deze verbetering is de verhoging van het wooncomfort en de positieve bijdrage aan de beperking van CO₂-uitstoot.

Toelichting

- Thermisch isoleren van de achtergevel aan de buitenzijde zal zelden tot ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand leiden.
- Thermische isolatie aan de buitenzijde is ook een goede remedie tegen vochtdoorslag bij halfsteens metselwerk (uitbouwen).
- Bij het thermisch isoleren aan de binnenzijde moet aandacht besteed worden aan de uitvoering. Aan de binnenzijde moet een goede damprem komen.
- Als de gevel voor meer dan 50 % uit ramen met enkele beglazing bestaat, is thermisch isoleren niet meer zinvol omdat er dan door randeffecten teveel warmteverlies is.

B2 Borstweringen

Basiskwaliteit veilige bruikbaarheid

Gebrek borstweringen onder de ramen zijn lager dan 0,6 m.

Strijd met veiligheidsaspect; *vloerafscheiding*.

Maatregel op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.19 Bouwbesluit:

2.019-b2-vg-001 het aanpassen van de vloerafscheiding bij de ramen ter plaatse van De borstweringen zijn te laag en bieden onvoldoende bescherming tegen het van de vloer vallen. Bij het aanpassen moet voldaan worden aan de hoogtemaat volgens art. 2.14 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Voor gebreken aan het metselwerk, zie *Metselwerk-B1*.
- Dit aspect is niet aan de orde als er een waranda aan de achtergevel zit.
- Omdat bijna altijd sprake is van schuiframen, zal veelal kunnen worden volstaan met het aanbrengen van een of meer horizontale stangen als uitvalbeveiliging.

B3 Voegwerk

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek zit los, is gedeeltelijk afwezig of gescheurd.

Strijd met gezondheidsaspect; *wering van vocht van buiten*.

Maatregel op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit.

3.024-b3-gv-009 het herstellen van het voegwerk ter plaatse van Het huidige voegwerk is en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten. Het herstelwerk moet zijn afgestemd op het origineel werk;

3.022-b3-gv-004 het vernieuwen van het voegwerk ter plaatse van Het huidige voegwerk is en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.22 van het Bouwbesluit en het vernieuwde werk moet zijn afgestemd op het origineel werk;

Toelichting

- Herstellen en vernieuwen van het voegwerk moet gebeuren overeenkomstig het bestaande werk.
- Voegwerk moet ook worden hersteld bij herstel van het metselwerk.
- Oude voegen tot ten minste 20 mm diepte verwijderen.

B4 Pleisterwerk

Basiskwaliteit veiligheid

Gebrek	zit los
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-b4-vc-017	het herstellen van het pleisterwerk ter plaatse van Het huidige pleisterwerk is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Het herstelwerk moet zijn afgestemd op het origineel werk;
2.001-b4-vc-010	het vernieuwen van het pleisterwerk ter plaatse van Het huidige pleisterwerk is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit en het vernieuwde werk moet zijn afgestemd op het origineel werk.

Toelichting

- Er zal niet gauw sprake zijn van te weinig veiligheid. Dan moet bijna al het pleisterwerk los zitten.
- Loszittend pleisterwerk moet worden afgehakt en worden aangeheeld overeenkomstig het bestaande werk.
- Bij het geheel vervangen van het pleisterwerk moet een systeem worden overwogen waarmee buitenisolatie kan worden verwezenlijkt. Zie ook bij *Eisen des tijds*.
- Voorafgaand aan herstellen of vernieuwen moet soms eerst een andere maatregel worden getroffen, zoals bij voorbeeld het ontroesten van verankeringen.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	is schraal, zit gedeeltelijk los, is gedeeltelijk afwezig of gescheurd.
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>wering van vocht van buiten</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit:
3.024-b4-gv-011	het herstellen van het pleisterwerk ter plaatse van Het huidige pleisterwerk is en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten. Het herstelwerk moet zijn afgestemd op het origineel werk;
3.022-b4-gv-006	het vernieuwen van het pleisterwerk ter plaatse van Het huidige pleisterwerk is en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.22 van het Bouwbesluit en het vernieuwde werk moet zijn afgestemd op het origineel werk;

Toelichting

- Repareren van pleisterwerk moet gebeuren overeenkomstig het bestaande werk.
- Loszittend pleisterwerk moet worden afgehakt en worden aangeheeld overeenkomstig het bestaande werk.
- Bij het geheel vervangen van het pleisterwerk moet een systeem worden overwogen waarmee buitenisolatie kan worden verwezenlijkt. Zie ook bij *Eisen des tijds*.

Eisen des tijds

Gebrek	er is geen thermische isolatie aanwezig.
Strijd met	energiezuinigheidsaspect en woongerief; <i>thermische isolatie</i> .
Maatregel	op grond van art. 13 Woningwet (noodzakelijk) wegens strijd met art. 5.1 Bouwbesluit:
5.001-b4-et-004	het thermisch isoleren van de gevel achter het pleisterwerk. De huidige gevel is niet thermisch geïsoleerd en voldoet niet aan de eisen des tijds. Bij het aanbrengen van de isolatie gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 5.1 van het Bouwbesluit;

motivatie:

Nu het pleisterwerk (nagenoeg) geheel wordt vernieuwd, zijn de meerkosten van thermisch isoleren relatief beperkt en de terugverdientijd ervan is minder dan 15 jaar. Groot voordeel van

deze verbetering is de verhoging van het wooncomfort en de positieve bijdrage aan de beperking van CO₂-uitstoot.

Toelichting

- Het aanbrengen van thermisch isolatie onder het pleisterwerk verandert het gevelbeeld nauwelijks.
- Als de gevel voor meer dan 50 % uit ramen met enkele beglazing bestaat, is thermisch isoleren niet meer zinvol omdat er dan door randeffecten teveel warmteverlies is.

B5 Houten bekleding

Basiskwaliteit veiligheid

Gebrek	aangetast, rot, los, in slechte staat
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-b5-vc-087	het herstellen van de houten gevelbekleding ter plaatse van De bekleding en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-b5-vc-058	het vernieuwen van de houten gevelbekleding ter plaatse van De bekleding en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Er zal niet gauw sprake zijn van te weinig veiligheid. Dan moet een groot deel van de bekleding los zitten.
- Bij het geheel vervangen van de bekleding moet een systeem worden overwogen waarbij thermische isolatie kan worden aangebracht. Zie ook bij *Eisen des tijds*.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	aangetast, rot, in slechte staat
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>wering van vocht van buiten</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit:
3.024-b5-gv-051	het herstellen van de houten gevelbekleding ter plaatse van De bekleding is en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.022-b5-gv-014	het vernieuwen van de houten gevelbekleding ter plaatse van De bekleding is en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1 en 3.22 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Bij het geheel vervangen van de bekleding moet een systeem worden overwogen waarbij thermische isolatie kan worden aangebracht. Zie ook bij *Eisen des tijds*.

Eisen des tijds

Gebrek	er is geen thermische isolatie aanwezig.
Strijd met	energiezuinigheidsaspect en woongerief; <i>thermische isolatie</i> .
Maatregel	op grond van art. 13 Woningwet (noodzakelijk) wegens strijd met art. 5.1 Bouwbesluit:
5.001-b5-et-010	het thermisch isoleren van de gevel achter de gevelbekleding. De huidige gevel is niet thermisch geïsoleerd en voldoet niet aan de eisen des tijds. Bij het aanbrengen van de isolatie gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 5.1 van het Bouwbesluit;

motivatie:

Nu de houten gevelbekleding (nagenoeg) geheel wordt vernieuwd, zijn de meerkosten van thermisch isoleren relatief beperkt en de terugverdientijd ervan is minder dan 15 jaar. Groot voordeel van deze verbetering is de verhoging van het wooncomfort en de positieve bijdrage aan de beperking van CO₂-uitstoot.

Toelichting

- Het aanbrengen van thermisch isolatie onder de bekleding verandert het gevelbeeld nauwelijks.

B6 Verankeringen

Basiskwaliteit veiligheid

Gebrek	metselwerk gescheurd of uitgedrukt, metselwerk buikt uit, zichtbare roestvorming, geen of te weinig verankering aanwezig,
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-b6-vc-019	Het herstellen van de aansluiting van de gevel met de bouwmuur. De aansluiting is en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-b6-vc-021	het herstellen van de gevelverankering ter plaatse van De huidige verankering is en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-b6-vc-023	het ontroesten en conserveren van de gevelverankering ter plaatse van De huidige verankering is aangetast en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-b6-vc-012	het vernieuwen van de gevelverankering ter plaatse van De huidige verankering is ernstig aangetast en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;
2.001-b6-vc-014	het uitbreiden van de gevelverankering ter plaatse van De huidige verankering is en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het uitbreiden gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;
2.001-b6-vc-016	het aanbrengen van een gevelverankering ter plaatse van De noodzakelijke verankering ontbreekt en de gevel is nu onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het aanbrengen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;
2.001-b6-vc-018	het verwijderen van de niet meer in gebruik zijnde bevestigingsmiddelen. Deze zijn aangetast en deformerend het metselwerk zodat de gevel onvoldoende bestand wordt tegen de daarop werkende krachten;

Toelichting

- Formeel is de reststerkte van de metalen verankering bepalend; berekening conform art. 2.5 van het Bouwbesluit.
- In het bijzonder is aandacht nodig voor de aansluiting op de bouwmuren.
- Als 20 % van de doorsnede is aangetast, zal de verankering vernieuwd moeten worden.
- Een nieuwe verankering moet voldoen aan art. 2.1 van het Bouwbesluit. Normaliter is doorkoppeling tot de 3^e balklaag noodzakelijk.

B7 Lateien

Basiskwaliteit veiligheid

Gebrek	metselwerk gescheurd of uitgedrukt, zichtbare roestvorming, aangetast hout, doorbuiging borstwering, etc..
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-b7-vc-025	het herstellen van de latei ter plaatse van De huidige latei is en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-b7-vc-027	het ontroesten en conserveren van de latei ter plaatse van De huidige latei is aangetast en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-b7-vc-020	het vernieuwen van de latei ter plaatse van De huidige latei is ernstig aangetast en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;
2.005-b7-vc-029	het herstellen van de puibalk ter plaatse van De huidige puibalk is en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-b7-vc-022	het vernieuwen van de puibalk ter plaatse van De huidige puibalk is ernstig aangetast en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Formeel is de reststerkte van de puibalk of latei bepalend; berekening conform art. 2.5 van het Bouwbesluit.
- Een aangetaste houten puibalk kan zelden worden hersteld en zal meestal vervangen moeten worden. Een nieuwe puibalk in staal of gewapend beton ligt dan voor de hand.
- Als 20 % van de staaldoorsnede is aangetast, dan zal de latei vernieuwd moeten worden.
- In het bijzondere moet gekeken worden naar de opleggingen.
- Een nieuwe puibalk of latei moet voldoen aan art. 2 van het Bouwbesluit; een houten puibalk moet minimaal zijn van duurzaamheidsklasse II; een stalen latei moet minimaal thermisch verzinkt zijn en zijn voorzien van een coating.
- Voor de stabiliteit: zie onder *O-Gebouw*.

B8 Houten kozijnen

Basiskwaliteit veiligheid

Gebrek	(gedeeltelijk) verrot; verbindingen open met gevaar voor inwateren, zit los.
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-b8-vc-031	het herstellen van het kozijn ter plaatse van Het kozijn is en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-b8-vc-024	het vernieuwen van het kozijn ter plaatse van Het kozijn is en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;
2.001-b8-vc-026	het vernieuwen van alle kozijnen. De kozijnen zijn en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit. De kozijnen moeten worden uitgevoerd met de oorspronkelijke detaillering en geschikt zijn voor plaatsing van thermisch isolerende beglazing;

motivatie:

Bij algehele vervanging van de kozijnen is plaatsing van kozijnen die geschikt zijn voor plaatsing van dubbele beglazing nagenoeg kostenneutraal terwijl nu op eenvoudige wijze een comfortverbetering (thermisch isoleren) is te realiseren.

Toelichting

- Herstellen komt alleen in aanmerking als het resultaat ten minste behoud voor de eerste 10 à 15 jaar is.
- Als een kozijn op een enkele plek rot vertoont, is reparatie voor de hand liggend. Kunststof reparatiemiddelen zijn duur. Bij rot op meerdere plaatsen zal tot algehele vervanging moeten worden besloten.
- Bij het vervangen van alle kozijnen is er tevens een relatie met art. 5.1 Bouwbesluit (art. 13 Woningwet).
- Nieuw hout dat in aanraking komt met metselwerk moet deugdelijk worden beschermd.
- Voor meer informatie: zie bijlage A-A *Beglazing in het licht van de energiezuinigheid*.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	gedeeltelijk verrot.
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>wering van vocht van buiten</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit:
3.024-b8-gv-013	het herstellen van het kozijn ter plaatse van Het kozijn is en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;

Toelichting

- Het constructief aspect zal bijna altijd prevaleren.
- Vanwege de aanwezigheid van veranda's zal dit gebrek niet vaak voor komen.

B9 Houten ramen en deuren

Basiskwaliteit constructieve veiligheid

Gebrek	(gedeeltelijk) verrot; verbindingen open met gevaar voor inwatering; slecht of loszittend hang-en sluitwerk.
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-b9-vc-033	het opnieuw bevestigen van het hang- en sluitwerk van het raam ter plaatse van Het hang- en sluitwerk zit los en het raam is nu onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-b9-vc-035	het opnieuw bevestigen van het hang- en sluitwerk van de ramen ter plaatse van Het hang- en sluitwerk zit los en de ramen zijn nu onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-b9-vc-037	het herstellen van het raam ter plaatse van Het raam is en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-b9-vc-039	het herstellen van de ramen ter plaatse van De ramen zijn en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-b9-vc-028	het vernieuwen van het hang- en sluitwerk van het raam ter plaatse van Het hang- en sluitwerk is en het raam is nu onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.214 van het Bouwbesluit;
2.001-b9-vc-030	het vernieuwen van het hang- en sluitwerk van de ramen ter plaatse van Het hang- en sluitwerk is en de ramen zijn nu onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.214 van het Bouwbesluit;
2.001-b9-vc-060	het vernieuwen van het raam ter plaatse van Het raam is en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;
2.001-b9-vc-062	het vernieuwen van de ramen ter plaatse van De ramen zijn en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1 en 2.214 van het Bouwbesluit. De ramen moeten geschikt zijn voor plaatsing van thermisch isolerende beglazing;
2.001-b9-vc-064	het vernieuwen van alle ramen. De ramen zijn en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1 en 2.214 van het Bouwbesluit. De ramen moeten geschikt zijn voor plaatsing van thermisch isolerende beglazing;
2.005-b9-vc-089	het opnieuw bevestigen van het hang- en sluitwerk van de deur naar de buitenruimte ter plaatse van Het hang- en sluitwerk zit los en de deur is nu onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-b9-vc-091	het herstellen van de deur naar de buitenruimte ter plaatse van De deur is en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-b9-vc-066	het vernieuwen van het hang- en sluitwerk van de deur naar de buitenruimte ter plaatse van Het hang- en sluitwerk is en de deur is nu onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.214 van het Bouwbesluit;
2.001-b9-vc-068	het vernieuwen van de deur naar de buitenruimte ter plaatse van De deur is en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1 en 2.214 van het Bouwbesluit;

motivatie:

Bij algehele vervanging van de ramen is plaatsing van ramen die geschikt zijn voor plaatsing van dubbele beglazing nagenoeg kostenneutraal terwijl nu op eenvoudige wijze een comfortverbetering (thermisch isoleren) is te realiseren.

Toelichting

- Herstellen komt alleen in aanmerking als het resultaat ten minste behoud voor de eerste 10 à 15 jaar is.

- Als een raam of deur op een enkele plek rot vertoont, is reparatie voor de hand liggend. Kunststof reparatiemiddelen zijn duur. Bij rot op meerdere plaatsen zal tot algehele vervanging moeten worden besloten.
- Bij het vervangen van alle ramen is er tevens een relatie met art. 5.1 Bouwbesluit (art. 13 Woningwet). Afdwingen van plaatsing van thermisch isolerende beglazing in de keukendeur of in stolpdeuren wordt nog niet haalbaar geacht.
- Bij vernieuwen geen vrijstelling geven van het bouwvoorschrift betreffende inbraakwerend hang- en sluitwerk. Optimale sociale veiligheid wordt nagestreefd.
- Nieuw hout in aanraking met metselwerk moet deugdelijk zijn beschermd.
- Voor meer informatie: zie bijlage A-A *Beglazing in het licht van de energiezuinigheid*.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	gedeeltelijk verrot.
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>wering van vocht van buiten</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit:
3.024-b9-gv-015	het opnieuw bevestigen van het hang- en sluitwerk van het raam ter plaatse van Het hang- en sluitwerk zit los en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-b9-gv-017	het opnieuw bevestigen van het hang- en sluitwerk van de ramen ter plaatse van Het hang- en sluitwerk zit los en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-b9-gv-053	het opnieuw bevestigen van het hang- en sluitwerk van de deur naar de buitenruimte ter plaatse van Het hang- en sluitwerk zit los en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-b9-gv-023	het herstellen van het raam ter plaatse van Het raam is en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-b9-gv-027	het herstellen van de ramen ter plaatse van De ramen zijn en; de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-b9-gv-055	het herstellen van de deur naar de buitenruimte ter plaatse van De deur is en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;

Toelichting

- Het constructief aspect zal bijna altijd prevaleren.
- Het gaat hier om deuren die aan verblijfsgebied grenzen.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	raam klemt en kan niet meer worden geopend.
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>ventilatievoorziening</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.65 Bouwbesluit:
3.065-b9-gl-041	het gangbaar maken van het .....raam, ter plaatse van de.....verdieping. Het raam klemt en kan niet meer worden geopend, waardoor het niet meer functioneert als spuivoorziening.

Basiskwaliteit brandveiligheid

Gebrek	keukendeur klemt; stolpdeuren klemmen.
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>vluchten bij brand</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.160 Bouwbesluit:
2.160-b9-vb-005	het gangbaar maken van de deur naar de buitenruimte ter plaatse van De deur klemt en belemmert nu het veilig kunnen vluchten bij brand;

Toelichting

- De deuren zijn een onderdeel van een mogelijke vluchtroute bij brand en in een vluchtmogelijkheid mogen geen belemmeringen voorkomen.

B10 Beglazing

Basiskwaliteit veiligheid

Gebrek	zit los, is gebroken.
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-b10-vc-049	het deugdelijk vastzetten van het glas in het raam ter plaatse van Het glas zit los en het raam is nu niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-b10-vc-051	het deugdelijk vastzetten van het glas in de ramen ter plaatse van Het glas zit los en de ramen zijn nu niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-b10-vc-053	het vernieuwen van het glas in het raam ter plaatse van Het glas is gebroken en het raam is nu niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-b10-vc-055	het vernieuwen van het glas in de ramen ter plaatse van Het glas is gebroken en de ramen zijn nu niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;

Toelichting

- Het laten vervangen van alle enkele beglazing door thermisch isolerende beglazing zonder bijkomende redenen, wordt nog niet haalbaar geacht. Weliswaar biedt art. 13 Woningwet de mogelijkheid tot het laten aanbrengen van deze verbetering door middel van een handhavingsbesluit, maar de motivering om van deze bevoegdheid gebruik te maken zal terdege onderbouwd moeten zijn met een vastgesteld beleidsstuk. Voor deze onderbouwing wordt nog geen sluitende motivatie voorzien.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	is gescheurd, kit is vergaan.
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>wering van vocht van buiten</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit:
3.024-b10-gv-033	het deugdelijk vastzetten van het glas in het raam ter plaatse van Het glas zit los en het raam beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-b10-gv-035	het deugdelijk vastzetten van het glas in de ramen ter plaatse van Het glas zit los en de ramen beperken nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-b10-gv-037	het vernieuwen van het glas in het raam ter plaatse van Het glas is gebroken en het raam beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-b10-gv-039	het vernieuwen van het glas in de ramen ter plaatse van Het glas is gebroken en de ramen beperken nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;

Toelichting

- Het laten vervangen van alle enkele beglazing door thermisch isolerende beglazing zonder bijkomende redenen, wordt nog niet haalbaar geacht. Weliswaar biedt art. 13 Woningwet de mogelijkheid tot het laten aanbrengen van deze verbetering door middel van een handhavingsbesluit, maar de motivering om van deze bevoegdheid gebruik te maken zal terdege onderbouwd moeten zijn met een vastgesteld beleidsstuk. Voor deze onderbouwing wordt nog geen sluitende motivatie voorzien.

Eisen des tijds

Gebrek	er is geen thermisch isolerende beglazing aanwezig.
Strijd met	energiezuinigheidsaspect en woongerief; <i>thermische isolatie</i> .
Maatregel	op grond van art. 13 Woningwet (noodzakelijk) wegens strijd met art. 5.1 Bouwbesluit:
5.001-b10-et-006	het vervangen van alle enkele beglazing in de ramen en kozijnen door thermisch isolerende beglazing. De huidige gevel is niet thermisch geïsoleerd

en voldoet niet aan de eisen des tijds. Bij het aanbrengen van isolerende beglazing gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 5.1 van het Bouwbesluit;

motivatie:

De ramen en kozijnen zijn vervangen en geschikt voor plaatsing van dubbele beglazing. De meerkosten voor thermisch isolerende beglazing zijn beperkt en de terugverdientijd ervan is minder dan 15 jaar. Groot voordeel van deze verbetering is de verhoging van het wooncomfort en de positieve bijdrage aan de beperking van CO₂-uitstoot.

Toelichting

- Voor thermisch isolerende beglazing is momenteel ook subsidie (EPA) beschikbaar (Amsterdam).
- Afdwingen van plaatsing van thermisch isolerende beglazing in de keukendeur of in stolpdeuren wordt nog niet haalbaar geacht.
- Voor meer informatie: zie bijlage A-A *Beglazing in het licht van de energiezuinigheid*.

B11 Schilderwerk

Basiskwaliteit veiligheid

Gebrek	bladdert, zit (gedeeltelijk) los of is dun (mat en dof).
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit: 2.005-b11-vc-057 het in goede staat brengen van het schilderwerk ter plaatse van Het schilderwerk en draagt nu onvoldoende bij aan het blijvend bestand zijn tegen de werkende krachten op het onderliggend materiaal. Het herstelwerk of het vernieuwde werk moet zijn afgestemd op het origineel werk;

Toelichting

- Ramen, deuren en kozijnen van zacht hout zijn niet duurzaam bestand tegen de weersinvloeden en moeten daarom daartegen beschermd zijn (preventie).
- Voor schilderwerk van ramen, deuren en kozijnen van goed hardhout geldt dit niet.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	bladdert, zit (gedeeltelijk) los of is dun (mat en dof).
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>wering van vocht van buiten</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit: 3.024-b11-gv-041 het in goede staat brengen van het schilderwerk van de gevel. Het schilderwerk en draagt nu onvoldoende bij aan de beperking van het binnendringen van vocht van buiten door de gevel. Het herstelwerk of het vernieuwde werk moet zijn afgestemd op het origineel werk;

Toelichting Bij metsel- of pleisterwerk dat is geschilderd om vochtproblemen te voorkomen, moet het schilderwerk in goede staat zijn.

Basiskwaliteit welstand

Gebrek	sterk afwijkende kleuren ten opzichte van omringende bebouwing.
Strijd met	redelijke eisen van welstand; <i>welstandscriteria</i> .
Maatregel	op grond van art. 12 jo. 13a Woningwet wegens strijd met de welstandsnota: 0012-b11-wc-006 / 0013a-b11-wc-006 het schilderen van de in de originele kleuren. Het huidig schilderwerk en de gevel is nu in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand;

Toelichting

- Een achtergevel zal bijna nooit welstandsgevoelig zijn.
- Als men andere kleuren wil toepassen, moet dit in overleg met de welstandscommissie.
- Er kan alleen sprake zijn van strijd met redelijke eisen van welstand als daarvoor criteria zijn vastgelegd in een vastgestelde welstandsnota en de welstandscommissie in een gemotiveerd advies heeft aangegeven dat dit in ernstige mate het geval is.
- Relevante jurisprudentie: ABRvS, 11-3-1999, Gst 1999, 7101,7, Breda en 16-3-1999, BR 1999, blz. 789, Rotterdam-Kralingen.

B12 Ventilatioosters

Basiskwaliteit veiligheid

Gebrek	verstopt; dichtgezet; niet aanwezig.
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-b12-vc-059	het openen van de doortocht van de vloerventilatioosters. De huidige roosters zijn waardoor het bestand zijn van de begane grondvloer tegen de daarop werkende krachten, bedreigd wordt;
2.005-b12-vc-061	het vernieuwen van de vloerventilatioosters. De huidige roosters zijn waardoor het bestand zijn van de begane grondvloer tegen de daarop werkende krachten, bedreigd wordt;
2.005-b12-vc-063	het aanbrengen van vloerventilatioosters met een doortocht van minimaal 400 mm ² per m ² vloeroppervlakte. De noodzakelijke roosters ontbreken waardoor het bestand zijn van de begane grondvloer tegen de daarop werkende krachten, bedreigd wordt;

Toelichting

- De kruipruimte onder een houten vloer moet worden geventileerd om houtrot en dus bezwijken van de vloer te voorkomen. Dit ventileren moet gebeuren met dwarsventilatie door middel van roosters in de gevels (preventie).

Basiskwaliteit gezondheid ventilatie

Gebrek	ontbreekt, verstopt, ernstig vervuild
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>luchtverversing van een verblijfsruimte</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.54 Bouwbesluit:
3.054-b12-gl-001	het reinigen van de ventilatioosters ter plaatse van De huidige roosters zijn vervuild en ze beperken nu onvoldoende het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht;
3.054-b12-gl-003	het herstellen van de doortocht van de ventilatioosters ter plaatse van De huidige roosters zijn verstopt en ze beperken nu onvoldoende het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht;
3.046-b12-gl-002	het aanbrengen van ventilatioosters ter plaatse van De noodzakelijke roosters ontbreken waardoor het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht onvoldoende wordt beperkt. Bij het aanbrengen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.46 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Als geen ventilatioosters aanwezig zijn, moet de ventilatielucht door te openen ramen kunnen worden betrokken. Ook aanwezige kieren en naden mogen hiervoor dienen. Is dit niet het geval, dan zal het aanbrengen van ventilatiemaatregelen nodig zijn.
- Voor een woonkamer/keuken is een doortocht van minimaal 0,021 m² (210 cm²) wenselijk en voor een slaapkamer minimaal 0,010 m² (100 cm²).
- Bij een doorgerot rooster is de luchtverversingscapaciteit wel voldoende, maar zal lekkage bij een regenaanval optreden. Zie hierna.

Basiskwaliteit gezondheid vocht

Gebrek	doorgerot.
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>wering van vocht van buiten</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit:
3.022-b12-gv-008	het vernieuwen van de ventilatioosters ter plaatse van De huidige roosters zijn en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.22 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Bij een doorgerot rooster is de luchtverversingscapaciteit ruim voldoende.

B13 Naden en kieren

Basiskwaliteit gezondheid vocht

Gebrek	vochtdoorslag bij naden of kieren tussen metselwerk en kozijn.
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>wering van vocht van buiten</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit: 3.024-b13-gv-043 het waterdicht maken van de openingen tussen de kozijnen en het metselwerk Deze openingen zijn lek en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;

Toelichting

- Het Bouwbesluit staat toe dat dit soort naden en kieren worden aangemerkt als ventilatiemaatregelen. In de praktijk zullen ze ook vaak als zodanig werken.
- Zonder meer dichtzetten van deze openingen is dus veelal niet acceptabel.
- Voor het maken van extra ventilatiemaatregelen: zie *B12 Ventilatioorosters*.

Basiskwaliteit gezondheid ongedierte

Gebrek	kieren of naden breder dan 0,01 meter.
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>bescherming tegen ratten en muizen</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.117 Bouwbesluit: 3.117-b13-go-001 het aanbrengen van muisroosters ter plaatse van De aanwezige openingen gaan het binnendringen van ratten en muizen onvoldoende tegen; 3.117-b13-go-003 het dicht zetten van de openingen ter plaatse van De aanwezige openingen gaan het binnendringen van ratten en muizen onvoldoende tegen;

Toelichting

- Het Bouwbesluit staat toe dat dit soort naden en kieren worden aangemerkt als ventilatiemaatregelen. In de praktijk zullen ze ook vaak als zodanig werken.
- Zonder meer dichtzetten van deze openingen is dus veelal niet acceptabel.
- Voor het maken van extra ventilatiemaatregelen: zie *B12 Ventilatioorosters*.

B14 Waterslagen, (hardstenen) neuten en onderdorpel

Basiskwaliteit veiligheid

Gebrek	gescheurd
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit: 2.005-b14-vc-065 het herstellen van de neut ter plaatse van De constructie is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten; 2.001-b14-vc-046 het vernieuwen van de neut ter plaatse van De constructie is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Herstellen en vernieuwen van neuten moet gebeuren overeenkomstig het bestaande werk.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	liggen los, open voegen, gescheurd, uitgesleten (meer dan 10 mm) etc..
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>wering van vocht van buiten</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit: 3.024-b14-gv-045 het vastzetten van de waterslagen ter plaatse van De huidige waterslagen liggen los en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten; 3.024-b14-gv-047 het herstellen van het voegwerk van de waterslagen ter plaatse van Het huidige voegwerk is en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten; 3.022-b14-gv-070 het vernieuwen van de waterslagen ter plaatse van De huidige waterslagen zijn gescheurd en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.22 van het Bouwbesluit; 3.024-b14-gv-049 het herstellen van de onderdorpel ter plaatse van De huidige onderdorpel is en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten; 3.022-b14-gv-072 het vernieuwen van de onderdorpel ter plaatse van De huidige onderdorpel is en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.22 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Herstellen en vernieuwen moet gebeuren overeenkomstig het bestaande werk.
- Een uitgesleten onderdorpel heeft tevens een relatie met gebruiksveiligheid.
- Bij aanwezigheid van een waranda, zal er niet zo snel sprake van vochtoverlast door een regenaanval zijn.

B15 Hemelwaterafvoer

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek verstopt; water vanaf het dak vloeit (gedeeltelijk) in de tuin; pijpen zijn gebarsten, gescheurd of gebroken of ontbreken, loost niet meer op de openbare riolering.
Strijd met gezondheidsaspect; *afvoer van hemelwater*.
Maatregel op grond van art. 7b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.7.4. van de BVA

0000-b15-gh-001 het functionerend maken van de hemelwaterafvoer ter plaatse van De huidige afvoer is zodat er een voor de gezondheid nadelige situatie bestaat;

0000-b15-gh-003 het herstellen van de hemelwaterafvoer ter plaatse van De huidige afvoer is zodat er een voor de gezondheid nadelige situatie bestaat;

0000-b15-gh-002 het vernieuwen van de hemelwaterafvoer ter plaatse van De huidige afvoer is zodat er een voor de gezondheid nadelige situatie bestaat. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.41 van het Bouwbesluit;

0000-b15-gh-004 het aanbrengen van een hemelwaterafvoer ter plaatse van De noodzakelijke afvoer ontbreekt zodat er een voor de gezondheid nadelige situatie bestaat. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.41 van het Bouwbesluit;

Maatregel op grond van art. 7b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 5.3.4. van de BVA

0000-a15-gh-007 het herstellen van de aansluiting van de hemelwaterafvoer op de openbare riolering. De huidige hemelwaterafvoer ter plaatse van is niet meer op het openbare riool aangesloten, zodat er een voor de gezondheid nadelige situatie bestaat.

Toelichting

- Volgens art. 5.3.4 BVA moet de hemelwaterafvoer zijn aangesloten aan de openbare riolering, tenzij B en W (conform art. 5.3.4 lid 3) ontheffing verleend hebben omdat afvoer op andere wijze niet-hinderlijk en niet op of over de openbare weg plaats vindt. Laatstgenoemde voorziening doelt op een situatie waarbij de aansluiting aan de openbare riolering behoort tot het rechtens verkregen niveau.
- Voor het eisen van een slagvast onder eind voor de hemelwaterafvoer is geen grondslag voor handen.
- Als de hemelwaterafvoer voor twee panden dient, moeten beide eigenaren worden aangeschreven.

B16 Balkon (waranda)

Basiskwaliteit constructieve veiligheid

Gebrek	vloerplaat is gescheurd of afgebrokkeld door roestende wapening; consoles zijn verroest of aangetast door roestende wapening; voorbalk/randbalk verroest; hek verkeert in slechte staat
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-b16-vc-067	het herstellen van van het balkon ter plaatse van De huidige en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-b16-vc-048	het vernieuwen van van het balkon ter plaatse van De huidige en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;
2.005-b16-vc-069	het ontroesten en conserveren van de draagconstructie van het balkon ter plaatse van De huidige constructie is geroest en dreigt niet meer bestand te worden tegen de daarop werkende krachten;
2.005-b16-vc-071	het herstellen van de draagconstructie van het balkon ter plaatse van De huidige constructie is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-b16-vc-050	het vernieuwen van de draagconstructie van het balkon ter plaatse van De huidige constructie is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;
2.005-b16-vc-073	het herstellen van de vloerafscheiding langs het balkon ter plaatse van Het huidig hek is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-b16-vc-052	het vernieuwen van de vloerafscheiding langs het balkon ter plaatse van Het huidig hek is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1 en 2.14 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Het kan nodig zijn dat een deskundigenonderzoek noodzakelijk is om te bepalen welke maatregel getroffen moet worden. Zo nodig in overleg met een constructeur.

Basiskwaliteit gebruiksveiligheid

Gebrek	hek is lager dan 0,9 meter; hek is opklimbaar beneden 0,6 meter boven de vloer; hek heeft te grote openingen, breder dan 0,1 respectievelijk 0,2 meter
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>vloerafscheiding</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.19 Bouwbesluit:
2.019-b16-vg-003	het aanpassen van de vloerafscheiding langs het balkon ter plaatse van Het huidig hek is en biedt onvoldoende bescherming tegen het van de vloer vallen. Bij het aanpassen moet, gerelateerd aan het gebrek, voldaan worden aan de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.14 van het Bouwbesluit;
2.014-b16-vg-002	het vernieuwen van de vloerafscheiding langs het balkon ter plaatse van Het huidig hek is en biedt onvoldoende bescherming tegen het van de vloer vallen. Bij het aanpassen moet voldaan worden aan de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.14 van het Bouwbesluit;

Toelichting

Het betreft hier gebreken waarbij de constructieve veiligheid niet in het geding is.

B17 Overige maatregelen achtergevel

Basiskwaliteit

Gebrek	.....
Strijd met	.....
Maatregel	op grond van	wegens strijd met.....
.... -b17-	-701	het herstellen van.....
		.....huidige..... niet meer.....
....-b17-	-702	het vernieuwen van
		.....huidige..... niet meer.....
....-b17-.....	- 703	het verwijderen van.....
	
....-b17-.....	- 704	het aanbrengen van.....
	
....-b17-.....	- 705	het doen instellen van een onderzoek naar.....
	

Toelichting

- Wanneer de in B1 tot en met B16 genoemde codes niet gebruikt kunnen worden, biedt het bovenstaande de mogelijkheid zelf een maatregel te formuleren en daarvoor, met gebruikmaking van de bekende aansturingscodes een code op te stellen.
Het verdient aanbeveling de in dit verband opgestelde codes zorgvuldig te administreren, ter voorkoming van dubbeltellingen.

Het Expertisecentrum stelt het zeer op prijs wanneer dergelijke '700'-codes aan het centrum worden doorgegeven, zodat het Handboek bij een volgende tekstherziening kan worden aangevuld.

C Dak

Het dak is een bouwconstructie en tevens een uitwendige scheidingsconstructie. Deze moet constructief veilig zijn en waterdicht (of regenwerend) zijn. Het dak is tevens begrenzing van een brandcompartiment. Hemelwater moet, zonder overlast te veroorzaken, worden afgevoerd. Ratten en muizen mogen de constructie niet kunnen passeren.

Aan het dak onderscheiden we de volgende onderdelen:

1. Dakconstructie
2. Pannen en vorsten
3. Bitumineuze dakbedekking; randafwerking
4. Stenen dakleien
5. Shingels dakbedekking
6. Boeidelen, windveren, dekspanen
7. Zink en lood
8. Goten
9. Dakkapellen, dakvensters en dakramen
10. Uitmondingen
11. Overige maatregelen dak

Voor de basiskwaliteit moeten deze onderdelen vrij zijn van gebreken; kwalitatief zijn uit dat oogpunt geen maatregelen noodzakelijk.

De gebreken die ze kunnen hebben of de strijd die ze op andere wijze met de bouwregelgeving kunnen hebben of krijgen worden per onderdeel in het navolgende behandeld.

C1 Dakconstructie

Basiskwaliteit constructieve veiligheid

Gebrek	grote doorbuiging (1/200 à 250), verrot, aangetast, gescheurd, water op het dak
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-c1-vc-093	het verwijderen van de buiten gebruik gestelde materialen/elementen. Ze zijn onvoldoende verankerd en niet meer bestand tegen de er op werkende krachten en ze vormen een bedreiging voor de onderstaande constructie;
2.005-c1-vc-095	het bevestigen van de nog in gebruik zijnde materialen/elementen. Ze zijn onvoldoende verankerd en niet meer bestand tegen de er op werkende krachten;
2.005-c1-vc-097	het herstellen van de dakconstructie ter plaatse van De constructie en is niet meer bestand is tegen de daarop werkende krachten;
2.005-c1-vc-099	het aanhelen van Dit hout is en niet meer bestand is tegen de daarop werkende krachten;
2.005-c1-vc-101	het aanbrengen van sleutelstukken aan Dit hout is en niet meer bestand is tegen de daarop werkende krachten;
2.001-c1-vc-074	het vernieuwen van de dakconstructie ter plaatse van De constructie en is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;
2.005-c1-vc-103	het vernieuwen van de panlatten ter plaatse van Het hout is en niet meer bestand is tegen de daarop werkende krachten;
2.005-c1-vc-105	het vernieuwen van de tengels en panlatten ter plaatse van Het hout is en niet meer bestand is tegen de daarop werkende krachten;
2.005-c1-vc-107	het op afschot brengen (ten minste 1 : 200) van het plat dak. Er blijft bij regen te veel water op het dak staan en de dakconstructie is onvoldoende bestand tegen deze belasting;
2.005-c1-vc-109	het plat dak voorzien van noodoverstorten. Er blijft bij regen te veel water op het dak staan en de dakconstructie is onvoldoende bestand tegen deze belasting;
2.001-c1-vc-076	het vernieuwen van het dakbeschoot. Het hout is en niet meer bestand is tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1, 2.103 en 5.1 van het Bouwbesluit;

motivatie:

Het dakbeschoot vormt de begrenzing van een brandcompartiment. Rekening houdende met de opkomsttijd van de brandweer, moet de constructie spiegelsymmetrisch minimaal een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag hebben van 60 minuten wil de brandweer uitbreiding van een brand naar een belending kunnen voorkomen.

Als het dak tevens de scheidingsconstructie met woonruimte is, zijn de meerkosten voor thermisch isoleren relatief beperkt en de terugverdientijd ervan is minder dan 15 jaar. Groot voordeel van deze verbetering is de verhoging van het wooncomfort en de positieve bijdrage aan de beperking van CO₂-uitstoot.

Toelichting

- Bij een grote doorbuiging van gordingen en spanten is al gauw de veiligheid in het geding.
- Bij een grote doorbuiging van een plat dak wordt de waterafvoer verhinderd en kan er overbelasting ontstaan door wateraccumulatie; een afschot van 5 mm/m is wenselijk.
- Aanhelen en het aanbrengen van sleutelstukken is slechts in beperkte mate realistisch.

Basiskwaliteit brandveiligheid

Gebrek	geen dakbeschoot, WBDBO < 20 minuten
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>beperking van uitbreiding van brand</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.110 Bouwbesluit:
2.103-c1-vb-002	het verbeteren van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van het dak. Het huidig dak beperkt onvoldoende de uitbreiding van brand. Bij het

verbeteren gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.103 van het Bouwbesluit;

motivatie:

Het dak vormt de begrenzing van een brandcompartiment. Rekening houdende met de opkomsttijd van de brandweer, moet de constructie spiegelsymmetrisch minimaal een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag hebben van 60 minuten wil de brandweer uitbreiding van een brand naar een belending kunnen voorkomen.

Toelichting

- Aanbrengen van een enkele gipskartonplaat zal afdoende zijn. Voordeel is dat dan ook tevens naden en kieren zijn afgedicht.

Beleid brandveiligheid

Gebrek WBDBO spiegelsymmetrisch < 60 minuten.

Strijd met veiligheidsaspect; *beperking van uitbreiding van brand*.

Maatregel op grond van art. 13 Woningwet wegens strijd met art. 2.103 Bouwbesluit:

2.103-c1-vb-004 het verbeteren van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van het dak. Het huidig dak beperkt onvoldoende de uitbreiding van brand. Bij het verbeteren gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.103 van het Bouwbesluit.

motivatie:

Het dak vormt de begrenzing van een brandcompartiment. Rekening houdende met de opkomsttijd van de brandweer, moet de constructie spiegelsymmetrisch minimaal een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag hebben van 60 minuten wil de brandweer uitbreiding van een brand naar een belending kunnen voorkomen.

Toelichting

- Om boven het minimum niveau voor de bestaande bouw te kunnen aanschrijven, moet door B&W brandveiligheidsbeleid zijn vastgesteld.
- Aanbrengen van een enkele gipskartonplaat zal afdoende zijn. Voordeel is dat dan ook tevens naden en kieren zijn afgedicht.

Eisen des tijds

Gebrek er is geen thermische isolatie aanwezig en het betreft de scheidingsconstructie met verblijfsgebied.

Strijd met energiezuinigheidsaspect en woongerief; *thermische isolatie*.

Maatregel op grond van art. 13 Woningwet (noodzakelijk) wegens strijd met art. 5.1 Bouwbesluit:

5.001-c1-et-012 het thermisch isoleren van het dak. Het huidig dak is niet thermisch geïsoleerd en voldoet niet aan de eisen des tijds. Bij het aanbrengen van de isolatie gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 5.1 van het Bouwbesluit;

motivatie:

Nu werkzaamheden aan het pand verricht moeten worden, zijn de meerkosten van thermisch isoleren relatief beperkt en de terugverdientijd ervan is minder dan 15 jaar. Groot voordeel van deze verbetering is de verhoging van het wooncomfort en de positieve bijdrage aan de beperking van CO₂-uitstoot.

Toelichting

- Bij het thermisch isoleren aan de binnenzijde moet aandacht besteed worden aan de uitvoering. Aan de binnenzijde moet een goede damprem komen.

C2 Pannen en vorsten

Basiskwaliteit veiligheid

Gebrek	onvoldoende, geen of aangetaste verankering, losliggend
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-c2-vc-111	het vernieuwen van de verankering van de pannen ter plaatse van De huidige verankering is en de pannen zijn niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-c2-vc-113	het weer vastleggen van de vorsten ter plaatse van De huidige vorsten liggen los en zijn niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-c2-vc-078	het deugdelijk verankeren van de pannen ter plaatse van De huidige pannen liggen los en zijn niet bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het verankeren gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Bij de meeste pannendaken zal niet de geëiste veiligheid tegen op-/afwaaien van de pannen aanwezig zijn omdat de panhaken ontbreken

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	liggen scheef, ontbreken, geschilferd, gescheurd, vergaan
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>wering van vocht van buiten</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit:
3.024-c2-gv-057	her leggen van de pannen ter plaatse van De huidige pannen liggen scheef en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-c2-gv-059	her leggen van de vorsten ter plaatse van De huidige vorsten liggen scheef en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-c2-gv-061	het weer aanbrengen van pannen ter plaatse van Momenteel ontbreken daar de pannen en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-c2-gv-063	het weer aanbrengen van vorsten ter plaatse van Momenteel ontbreken daar de vorsten en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-c2-gv-065	het vervangen van de pannen ter plaatse van De huidige pannen zijn en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-c2-gv-067	het vervangen van de vorsten ter plaatse van De huidige vorsten zijn en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.022-c2-gv-016	het vernieuwen van de pannen bedekking. De huidige pannen zijn en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1 en 3.22 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Aanvullen en vervangen moet gebeuren overeenkomstig bestand
- Als meer dan 50 % van de pannen vernieuwd moet worden, alle pannen laten vernieuwen
- Pannen ouder dan 50 jaar zijn meestal aan vervanging toe
- Indien daar uit welstandsoverwegingen geen bezwaar tegen bestaat, bij vernieuwen sneldek toepassen met kunststof voetstrook.

C3 Bitumineuze bedekking

Basiskwaliteit veiligheid

Gebrek	ligt los, te weinig ballast
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-c3-vc-115	het aanbrengen van extra ballast op de dakbedekking. De huidige ballastlaag geeft de dakbedekking onvoldoende weerstand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-c3-vc-117	het ballasten van de dakbedekking. Momenteel ontbreekt de ballastlaag en heeft de dakbedekking onvoldoende weerstand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-c3-vc-080	het vernieuwen van de dakbedekking. De huidige bedekking is onvoldoende verankerd en biedt daarom onvoldoende weerstand tegen de daarop werkende krachten en is bovendien aan vervanging toe. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1, 3.22 en, voor zover het de scheiding met verblijfsgebied betreft, 5.1 van het Bouwbesluit;

motivatie:

Nu de bedekking geheel vernieuwd wordt, zijn de meerkosten van thermisch isoleren beperkt en de terugverdientijd ervan is minder dan 15 jaar. Groot voordeel van deze verbetering is de verhoging van het wooncomfort en de positieve bijdrage aan de beperking van CO₂-uitstoot.

Toelichting

- Als de bedekking heeft los gelaten en het dak de extra belasting ten gevolge van ballast niet kan hebben, zal de bedekking vernieuwd moeten worden of moet de dakconstructie worden versterkt.
- Bij thermisch isoleren moet een goede hemelwaterafvoer gehandhaafd blijven of worden gemaakt.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	aangetast, plooiën, scheuren, vergaan, verrot
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>wering van vocht van buiten</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit:
3.024-c3-vg-069	het herstellen van de dakbedekking ter plaatse van De huidige bedekking is en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.022-c3-vg-018	het vernieuwen van de dakbedekking. De huidige bedekking is en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1, 3.22 en, voor zover het de scheiding met verblijfsgebied betreft, 5.1 van het Bouwbesluit;

motivatie:

Als de bedekking geheel vernieuwd wordt, zijn de meerkosten van thermisch isoleren beperkt en de terugverdientijd ervan is minder dan 15 jaar. Groot voordeel van deze verbetering is de verhoging van het wooncomfort en de positieve bijdrage aan de beperking van CO₂-uitstoot.

Toelichting

- Bedekking ouder dan 10 jaar heeft de nodige aandacht.
- Bij gebreken zal er lekkage zijn.
- Bij aantasting is er sprake van preventief optreden (voorkomen ongezonde situatie).
- Bij thermisch isoleren moet een goede hemelwaterafvoer gehandhaafd blijven of worden gemaakt.

C4 Stenen dakleien

Basiskwaliteit veiligheid

Gebrek	onvoldoende, aangetaste verankering, aangetast/geschilferd steen
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-c2-vc-119	het vernieuwen van de verankering van de dakleien ter plaatse van De huidige verankering is en de leien zijn niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-c2-vc-121	het vernieuwen van de dakleien ter plaatse van De huidige leien zijn en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;

Toelichting

- Bij aangetaste leien wordt de kans groot dat ze naar beneden komen.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	hangen scheef, ontbreken, geschilferd, gescheurd, bros
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>wering van vocht van buiten</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit:
3.024-c2-gv-071	her herschikken van de dakleien ter plaatse van De huidige leien hangen scheef en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-c2-gv-073	het weer aanbrengen van dakleien ter plaatse van Momenteel ontbreken daar de leien en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-c2-gv-075	het vervangen van de dakleien ter plaatse van De huidige leien zijn en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.022-c2-gv-020	het vernieuwen van de leien bedekking. De huidige leien zijn en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1 en 3.22 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Aanvullen en vervangen moet gebeuren overeenkomstig bestaand.
- Als meer dan 50 % van de leien vernieuwd moet worden, alle leien laten vernieuwen.
- Indien daar uit welstandsoverwegingen geen bezwaar tegen bestaat, kan bij vernieuwen een bedekking van shingels worden overwogen.

C5 Shingels bedekking

Basiskwaliteit veiligheid

Gebrek	losgeraakt
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-c5-vc-123	het opnieuw bevestigen van de shingels ter plaatse van De huidige shingels zijn losgeraakt en zijn niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-c5-vc-125	het vervangen van de shingels ter plaatse van De huidige shingels zijn losgescheurd en zijn niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;

Toelichting

- Als shingles zijn losgeraakt, zullen ze veelal zijn losgescheurd en ligt vervanging in de rede.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	opgevaaid, aangetast, scheuren, vergaan, verrot, ontbreken
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>wering van vocht van buiten</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit:
3.024-c5-gv-077	het herstellen van de shingels bedekking ter plaatse van De huidige shingels zijn en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-c5-gv-079	het weer aanbrengen van dakbedekking ter plaatse van Momenteel ontbreken daar de shingels en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-c5-gv-081	het vervangen van de dakbedekking ter plaatse van De huidige shingels zijn en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.022-c5-gv-022	het vernieuwen van de shingels bedekking. De huidige shingels zijn en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1 en 3.22 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Bedekking ouder dan 10 jaar behoeft de nodige aandacht.
- Bij gebreken zal er lekkage zijn.
- Bij aantasting is er sprake van preventief optreden (voorkomen ongezonde situatie).

C6 Boeidelen, windveren en dekspanen

Basiskwaliteit veiligheid

Gebrek	los
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-c6-vc-127	het opnieuw bevestigen van het boeideel aan de zijde van het pand. Het deel zit los en is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-c6-vc-129	het opnieuw bevestigen van de windveer aan de zijde van het pand. De veer zit los en is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-c6-vc-131	het opnieuw bevestigen van de dekspaan aan de zijde van het pand. De spaan zit los en is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;

Toelichting

- Er zal niet zo snel sprake zijn van een veiligheidsprobleem. Handhaven op grond van de Woningwet 2007 wegens defecten aan de bevestigingen zal veelal gericht zijn om een werkelijk gevaarlijke situatie te voorkomen.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	aangetast, verrot, onbeschermd hout
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>wering van vocht van buiten</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit:
3.024-c6-gv-083	het herstellen van het boeideel aan de zijde van het pand. Het deel is en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-c6-gv-085	het herstellen van de windveer aan de zijde van het pand. De veer is en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-c6-gv-087	het herstellen van de dekspaan aan de zijde van het pand. De spaan is en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-c6-gv-089	het vernieuwen van het boeideel aan de zijde van het pand. Het deel is en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-c6-gv-091	het vernieuwen van de windveer aan de zijde van het pand. De veer is en; het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten
3.024-c6-gv-093	het vernieuwen van de dekspaan aan de zijde van het pand. De spaan is en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-c6-gv-095	het schilderen van het boeideel aan de zijde van het pand. Het hout wordt nu onvoldoende beschermd tegen weersinvloeden. Hierdoor wordt het beperken van het binnendringen van vocht van buiten door het dak bedreigd;
3.024-c6-gv-097	het schilderen van de windveer aan de zijde van het pand. Het hout wordt nu onvoldoende beschermd tegen weersinvloeden. Hierdoor wordt het beperken van het binnendringen van vocht van buiten door het dak bedreigd;
3.024-c6-gv-099	het schilderen van de dekspaan aan de zijde van het pand. Het hout wordt nu onvoldoende beschermd tegen weersinvloeden. Hierdoor wordt het beperken van het binnendringen van vocht van buiten door het dak bedreigd;

Toelichting

- Bij vernieuwen van windveren en dekspanen heeft een oplossing met pannen de voorkeur. Dit moet uit oogpunt van welstand dan wel acceptabel zijn.
- Windveren en dekspanen, (ook wel genoemd waterborden) hebben vaak ook de functie om op- en afwaaien van de pannen tegen te gaan.
- Schilderwerk is alleen nodig bij zacht hout en het gaat om een preventieve maatregel (voorkomen van een ongezone situatie).

C7 Zink en lood

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	wit uitgeslagen, dun, ruw, zwarte lasnaden, gescheurd, aangetast, uitgezakt, opgewaaid, slechte reparaties
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>wering van vocht van buiten</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit:
3.024-c7-gv-101	het herstellen van de bij de dakbedekking behorende zinkwerken ter plaatse van Het zink is en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-c7-gv-103	het vernieuwen van de bij de dakbedekking behorende zinkwerken ter plaatse van Het zink is en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-c7-gv-105	het opnieuw bevestigen van lood ter plaatse van Het lood is en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-c7-gv-107	het vernieuwen van het lood. Het lood is en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-c7-gv-109	het herstellen van het voetlood ter plaatse van de dakdoorvoering van de rookgas afvoermaatregel(en). Het lood is en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-c7-gv-111	het vernieuwen van het voetlood ter plaatse van de dakdoorvoering van de rookgas afvoermaatregel(en). Het lood is en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-c7-gv-113	het herstellen van het voetlood ter plaatse van de dakdoorvoering van de ventilatielucht afvoermaatregel(en). Het lood is en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-c7-gv-115	het vernieuwen van het voetlood ter plaatse van de dakdoorvoering van de ventilatielucht afvoermaatregel(en). Het lood is en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-c7-gv-117	het herstellen van het voetlood ter plaatse van de aansluiting van op Het lood is en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-c7-gv-119	het vernieuwen van het voetlood ter plaatse van de aansluiting van op Het lood is en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;

Toelichting

- Gezien de slechte prijs/kwaliteitsverhouding van reparaties, zal vervangen/vernieuwen van lood- en zinkwerken de voorkeur hebben.
- Plaatselijke reparaties met andere materialen vragen om extra aandacht omdat het zwakke plekken blijven.
- Voor nieuw werk: zink stz no 14 en 18 kg/m² voetlood toepassen.
- Ingeval van aantasting heeft aanschrijven een preventief karakter ter voorkoming van het ontstaan van ongezonde situaties.
- Gebruik van lood en onbeschermd zink stuit op weerstanden bij DWR en DMB vanwege de (vermeende) verontreiniging van oppervlakte wateren met zware metalen. Toepassing van alternatieven verdient aanbeveling.

C8 Goten

Basiskwaliteit veiligheid

Gebrek	verrot
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-c8-vc-133	het herstellen van het houtwerk van de goot ter plaatse van Het hout is en de goot is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-c8-vc-135	het herstellen van het houtwerk van de met de belending gemeenschappelijke goot ter plaatse van Het hout is en de goot is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-c8-vc-137	het vernieuwen van het houtwerk van de goot ter plaatse van Het hout is en de goot is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-c8-vc-139	het vernieuwen van het houtwerk van de met de belending gemeenschappelijke goot ter plaatse van Het hout is en de goot is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;

Toelichting

- Er zal niet zo snel sprake zijn van een veiligheidsprobleem. Aanschrijven wegens sterke houtaantasting zal veelal gericht zijn om een werkelijk gevaarlijke situatie te voorkomen.
- Ingeval van gemeenschappelijkheid, moet ook de belending worden aangeschreven.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	aangetast, verrot, geen afschot, te klein, vervuild, zinkaantasting
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>afvoer van hemelwater</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.41 Bouwbesluit:
3.041-c8-gv-121	het reinigen van de goot ter plaatse van De goot is verontreinigd en het hemelwater wordt niet correct afgevoerd. De huidige situatie vormt een bedreiging voor de gezondheid;
3.041-c8-gv-123	het reinigen van de met de belending gemeenschappelijke goot ter plaatse van De goot is verontreinigd en het hemelwater wordt niet correct afgevoerd. De huidige situatie vormt een bedreiging voor de gezondheid;
3.041-c8-gv-125	het herstellen van de bekleding van de goot ter plaatse van De bekleding is en het hemelwater wordt niet correct afgevoerd. De huidige situatie vormt een bedreiging voor de gezondheid;
3.041-c8-gv-127	het herstellen van de bekleding van de met de belending gemeenschappelijke goot ter plaatse van De bekleding is en het hemelwater wordt niet correct afgevoerd. De huidige situatie vormt een bedreiging voor de gezondheid;
3.041-c8-gv-129	het vernieuwen van de bekleding van de goot ter plaatse van De bekleding is en het hemelwater wordt niet correct afgevoerd. De huidige situatie vormt een bedreiging voor de gezondheid;
3.041-c8-gv-131	het vernieuwen van de bekleding van de met de belending gemeenschappelijke goot ter plaatse van De bekleding is en het hemelwater wordt niet correct afgevoerd. De huidige situatie vormt een bedreiging voor de gezondheid;
3.041-c8-gv-133	het herstellen van de goot ter plaatse van De goot is en het hemelwater wordt niet correct afgevoerd. De huidige situatie vormt een bedreiging voor de gezondheid;
3.041-c8-gv-135	het herstellen van de met de belending gemeenschappelijke goot ter plaatse van De goot is en het hemelwater wordt onvoldoende afgevoerd. De huidige situatie vormt een bedreiging voor de gezondheid;
3.041-c8-gv-137	het vernieuwen van de goot ter plaatse van De goot is en het hemelwater wordt niet correct afgevoerd. De huidige situatie vormt een bedreiging voor de gezondheid. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.41 van het Bouwbesluit;
3.041-c8-gv-139	het vernieuwen van de met de belending gemeenschappelijke goot ter plaatse van De goot is en het hemelwater wordt niet correct afgevoerd.

- De huidige situatie vormt een bedreiging voor de gezondheid. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.41 van het Bouwbesluit;
- 3.041-c8-gv-141 het weer aanbrengen van een goot ter plaatse van De goot is en het hemelwater wordt niet correct afgevoerd. De huidige situatie vormt een bedreiging voor de gezondheid. Bij het aanbrengen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.41 van het Bouwbesluit;
- 3.024-c8-gv-46 het aanbrengen van een waterdichte afdekking van de snijding tussen het pand..... en In de huidige situatie wordt het binnendringen van vocht van buiten onvoldoende beperkt en daardoor wordt de vorming van allergenen onvoldoende beperkt. Bij het aanbrengen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art.3.41 van het Bouwbesluit;

motivatie:

Om een voor de gezondheid nadelige situatie te voorkomen, moet regenwater zonder overlast te veroorzaken en op niet hinderlijke wijze worden afgevoerd naar de openbare riolering. Daarmee wordt drassigheid/plasvorming bij de gevels voorkomen en het binnendringen in het gebouw van vocht van buiten via die weg vermeden.

Toelichting

- Gezien de slechte prijs/kwaliteitsverhouding van reparaties, zal vervangen/vernieuwen van de zinken bekleding de voorkeur hebben.
- Plaatselijke reparaties met andere materialen vragen om extra aandacht omdat het zwakke plekken blijven.
- Ingeval van aantasting heeft handhaven op grond van de Woningwet 2007 een preventief karakter ter voorkoming van het ontstaan van ongezonde situaties.
- Ingeval van gemeenschappelijkheid moet ook de belending worden aangeschreven.
- Voor hemelwaterafvoer, zie *A15 en B15 voor- en achtergevel*.
- Gebruik van onbeschermd zink stuit op weerstanden bij DWA en MD vanwege de (vermeende) verontreiniging van oppervlakte wateren met zware metalen. Toepassing van alternatieven verdient aanbeveling.

C9 Dakkapellen, dakvensters en dakramen

Basiskwaliteit constructieve veiligheid

Gebrek	verrot, aangetast, gescheurd
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-c9-vc-141	het vernieuwen van het dakraam ter plaatse van Het raam is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-c9-vc-143	het vernieuwen van de daklantaarn ter plaatse van De lantaarn is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-c9-vc-145	het vervangen van de draadglasruiten ter plaatse van De ruiten zijn en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-c9-vc-147	het vernieuwen van de dakkapel ter plaatse van De kapel is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;

Toelichting

- Er zal niet snel sprake zijn van een sterkte probleem. Meestal zal zich eerder lekkage manifesteren.

Basiskwaliteit brandveiligheid

Gebrek	WBDBO < 20 minuten
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>beperking van uitbreiding van brand</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.110 Bouwbesluit:
2.103-c9-vb-006	het verbeteren van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van het glas van ter plaatse van Het glas heeft geen weerstand tegen brand en het huidig dak beperkt nu onvoldoende de uitbreiding van brand. Bij het verbeteren gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.103 van het Bouwbesluit;

motivatie:

Het dak vormt de begrenzing van een brandcompartiment. Rekening houdende met de opkomsttijd van de brandweer, moet de constructie spiegelsymmetrisch minimaal een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag hebben van 60 minuten wil de brandweer uitbreiding van een brand naar een belending kunnen voorkomen.

Toelichting

- Het glas zal over het algemeen vervangen moeten worden.

Beleid brandveiligheid

Gebrek	WBDBO spiegelsymmetrisch < 60 minuten
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>beperking van uitbreiding van brand</i>
Maatregel	op grond van art. 13 Woningwet wegens strijd met art. 2.103 Bouwbesluit:
2.103-c9-vb-008	het verbeteren van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van het glas van ter plaatse van Het glas heeft geen weerstand tegen brand en huidig dak beperkt nu onvoldoende de uitbreiding van brand. Bij het verbeteren gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.103 van het Bouwbesluit;

motivatie:

Het dak vormt de begrenzing van een brandcompartiment. Rekening houdende met de opkomsttijd van de brandweer, moet de constructie spiegelsymmetrisch minimaal een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag hebben van 60 minuten wil de brandweer uitbreiding van een brand naar een belending kunnen voorkomen.

Toelichting

- Om boven het minimum niveau voor de bestaande bouw te kunnen aanschrijven, moet door B&W brandveiligheidsbeleid zijn vastgesteld.
- Het glas zal over het algemeen vervangen moeten worden.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	lekkage, aantasting
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>wering van vocht van buiten</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bb:
3.024-c9-gv-143	het herstellen van het dakraam ter plaatse van Het raam en beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-c9-gv-145	het vernieuwen van het dakraam ter plaatse van Het raam en beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-c9-gv-147	het herstellen van de daklantaarn ter plaatse van De lantaarn en beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-c9-gv-149	het vernieuwen van de daklantaarn ter plaatse van De lantaarn en beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-c9-gv-151	het vervangen van de draadglasruiten ter plaatse van De ruiten en beperken nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-c9-gv-153	het herstellen van de dakkapel ter plaatse van De kapel en beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-c9-gv-155	het herstellen van de bekleding van de zijwangen van het dakkapel ter plaatse van De bekleding is en de kapel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-c9-gv-157	het vernieuwen van de bekleding van de zijwangen van het dakkapel ter plaatse van De bekleding is en de kapel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-c9-gv-159	het herstellen van de bekleding van ter plaatse van De bekleding is en beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-c9-gv-161	het vernieuwen van de bekleding van ter plaatse van De bekleding is en beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;;

Toelichting

- Voor lood- en zinkwerken, zie *C7 zink en lood*.
- Ingeval van aantasting heeft aanschrijven een preventief karakter ter voorkoming van een ongezonde situatie.

C10 Uitmondingen

Basiskwaliteit veiligheid

Gebrek	metsel- en voegwerk in slechte staat
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-c10-vc-149	het herstellen van de rookgasafvoer Maatregel ter plaatse van De constructie en is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-c10-vc-151	het vernieuwen van de rookgasafvoer Maatregel ter plaatse van De constructie en is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-c10-vc-153	het herstellen van de met de belending gemeenschappelijke rookgasafvoer Maatregelen ter plaatse van De constructie en is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-c10-vc-155	het vernieuwen van de met het pand gemeenschappelijke rookgasafvoer Maatregelen ter plaatse van De constructie en is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-c10-vc-157	het herstellen van de ventilatieluchtafvoer Maatregel ter plaatse van De constructie en is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-c10-vc-159	het vernieuwen van de ventilatieluchtafvoer Maatregel ter plaatse van De constructie en is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-c10-vc-161	het herstellen van de met de belending gemeenschappelijke ventilatieluchtafvoer Maatregelen ter plaatse van De constructie en is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-c10-vc-163	het vernieuwen van de met de belending gemeenschappelijke ventilatieluchtafvoer Maatregelen ter plaatse van De constructie en is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-c10-vc-166	het verwijderen van de niet meer in gebruik zijnde tv-antennes en de daarbij behorende bevestigingsmiddelen ter plaatse van Deze zijn aangetast en deformerend de zodat onvoldoende bestand wordt tegen de daarop werkende krachten;
2.005-c10-vc-168	het laten verwijderen van de niet meer in gebruik zijnde asbestcementpijpen en de daarbij behorende bevestigingsmiddelen ter plaatse van Door aantasting van de bevestigingsmiddelen zijn de pijpen niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Het verwijderen dient door een gespecialiseerd bedrijf te geschieden.

Toelichting

- Er zal niet snel sprake zijn van een sterkte probleem. Juist vanwege de eigen massa en de veelal beperkte hoogte wordt rekenkundig niet snel overschrijding van een uiterste grenstoestand aangetoond.
- Ingeval van gemeenschappelijkheid, moet het handhavingsbesluit ook gericht zijn op de belending.

Basiskwaliteit gezondheid en vocht

Gebrek	in slechte staat, aangetast, lekkage
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>wering van vocht van buiten</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit:
3.024-c10-gv-163	het impregneren van de kopafwerking van de rookgasafvoer Maatregel ter plaatse van Deze afwerking en beperkt onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-c10-gv-165	het impregneren van de kopafwerking van de ventilatieluchtafvoer Maatregel ter plaatse van Deze afwerking en beperkt onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-c10-gv-167	het herstellen van de rookgasafvoer Maatregel ter plaatse van De constructie en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;

- 3.024-c10-gv-169 het vernieuwen van de rookgasafvoer Maatregel ter plaatse van De constructie en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
- 3.024-c10-gv-171 het herstellen van de met de belending gemeenschappelijke rookgasafvoer Maatregelen ter plaatse van De constructie en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
- 3.024-c10-gv-173 het vernieuwen van de met de belending gemeenschappelijke rookgasafvoer Maatregelen ter plaatse van De constructie en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
- 3.024-c10-gv-175 het herstellen van de ventielatieluchtafvoer Maatregel ter plaatse van De constructie en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
- 3.024-c10-gv-177 het vernieuwen van de ventielatieluchtafvoer Maatregel ter plaatse van De constructie en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
- 3.024-c10-gv-179 het herstellen van de met de belending gemeenschappelijke ventielatieluchtafvoer Maatregelen ter plaatse van De constructie en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
- 3.024-c10-gv-181 het vernieuwen van de met de belending gemeenschappelijke ventielatieluchtafvoer Maatregelen ter plaatse van De constructie en het dak beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;

Toelichting

- In deze situaties is er ook een relatie met art. 3.54 Bouwbesluit (Luchtverversing van een ruimte) en art. 3.100 Bouwbesluit (Afvoer van rook) omdat de krachtens die artikelen vereiste luchtdichtheid niet aanwezig is.
- Voor voetlood, zie *C7 Zink en lood*.
- Ingeval van gemeenschappelijkheid, moet het handhavingsbesluit ook gericht zijn op de belending.

Basiskwaliteit gezondheid en ventilatie

Gebrek	verstopt, stuk , geen trek
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>luchtverversing van een ruimte</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.54 Bouwbesluit:
3.054-c10-gl-005	het reinigen van de ventilatieluchtafvoer Maatregel ter plaatse van De afvoer is verstopt en beperkt nu onvoldoende het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht;
3.054-c10-gl-007	het reinigen van de met de belending gemeenschappelijke ventilatieluchtafvoer Maatregelen ter plaatse van De afvoeren zijn verstopt en beperken nu onvoldoende het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht;
3.054-c10-gl-009	het verhogen van de uitmonding van de ventilatieluchtafvoer Maatregel ter plaatse van De afvoer heeft onvoldoende trek en beperkt nu onvoldoende het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht. De verhoging moet reiken tot ten minste 0,50 meter boven de belendende bebouwing;
3.054-c10-gl-011	het verhogen van de uitmondningen van de met de belending gemeenschappelijke ventilatieluchtafvoer Maatregelen ter plaatse van De afvoeren hebben onvoldoende trek en beperken nu onvoldoende het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht. De verhoging moet reiken tot ten minste 0,50 meter boven de belendende bebouwing;
3.054-c10-gl-013	het herstellen van de verlengpijpen op de ventilatieluchtafvoer Maatregel ter plaatse van De pijpen zijn en de afvoeren beperken nu onvoldoende het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht;
3.054-c10-gl-015	het herstellen van de verlengpijpen op de met de belending gemeenschappelijke ventilatieluchtafvoer Maatregelen ter plaatse van

- De pijpen zijn en de afvoeren beperken nu onvoldoende het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht;
- 3.054-c10-gl-017 het vernieuwen van de verlengpijpen op de ventilatieluchtafvoer Maatregel ter plaatse van De pijpen zijn en de afvoeren beperken nu onvoldoende het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht;
- 3.054-c10-gl-019 het vernieuwen van de verlengpijpen op de met de belending gemeenschappelijke ventilatieluchtafvoer Maatregelen ter plaatse van De pijpen zijn en de afvoeren beperken nu onvoldoende het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht;
- 3.054-c10-gl-021 het goed functionerend maken van de ventilatieluchtafvoer Maatregel ter plaatse van De huidige afvoeren beperken onvoldoende het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht;
- 3.054-c10-gl-023 het goed functionerend maken van de met de belending gemeenschappelijke ventilatieluchtafvoer Maatregelen ter plaatse van De huidige afvoeren beperken onvoldoende het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht;

Toelichting

- Ingeval van gemeenschappelijkheid, moet ook tegen de eigenaar van de belending ook handhavend worden opgetreden.
- In deze situatie is een toets aan de norm veelal noodzakelijk en moet bij vernieuwen gestreefd worden naar een uitvoering conform de nieuwbouwvoorschriften.

Basiskwaliteit gezondheid en rook

Gebrek	verstopt, stuk, geen trek
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>afvoer van rook</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.100 Bouwbesluit:
3.100-c10-gr-001	het reinigen van de rookgasafvoer Maatregel ter plaatse van De afvoer is verstopt en beperkt nu onvoldoende het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht;
3.100-c10-gr-003	het reinigen van de met de belending gemeenschappelijke rookgasafvoer Maatregelen ter plaatse van De afvoeren zijn verstopt en beperken nu onvoldoende het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht;
3.100-c10-gr-005	het verhogen van de uitmonding van de rookgasafvoer Maatregel ter plaatse van De afvoer heeft onvoldoende trek en beperkt nu onvoldoende het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht. De verhoging moet reiken tot ten minste 0,50 meter boven de belendende bebouwing;
3.100-c10-gr-007	het verhogen van de uitmondingen van de met de belending gemeenschappelijke rookgasafvoer maatregelen ter plaatse van De afvoeren hebben onvoldoende trek en beperken nu onvoldoende het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht. De verhoging moet reiken tot ten minste 0,50 meter boven de belendende bebouwing;
3.100-c10-gr-009	het herstellen van de verlengpijpen op de rookgasafvoer Maatregel ter plaatse van De pijpen zijn en de afvoeren beperken nu onvoldoende het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht;
3.100-c10-gr-011	het herstellen van de verlengpijpen op de met de belending gemeenschappelijke rookgasafvoer Maatregelen ter plaatse van De pijpen zijn en de afvoeren beperken nu onvoldoende het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht;
3.054-c10-gr-013	het vernieuwen van de verlengpijpen op de rookgasafvoer Maatregel ter plaatse van De pijpen zijn en de afvoeren beperken nu onvoldoende het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht;
3.100-c10-gr-015	het vernieuwen van de verlengpijpen op de met de belending gemeenschappelijke rookgasafvoer Maatregelen ter plaatse van De pijpen zijn en de afvoeren beperken nu onvoldoende het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht;

- 3.100-c10-gr-017 het goed functionerend maken van de rookgasafvoer Maatregel ter plaatse van De huidige afvoeren beperken onvoldoende het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht;
- 3.100-c10-gr-019 het goed functionerend maken van de met de belending gemeenschappelijke rookgasafvoer Maatregelen ter plaatse van De huidige afvoeren beperken onvoldoende het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht;

Toelichting

- Ingeval van gemeenschappelijkheid, moet ook tegen de eigenaar van de belending handhavend worden opgetreden.
- In deze situatie is een toets aan de norm veelal noodzakelijk en moet bij vernieuwen gestreefd worden naar een uitvoering conform de nieuwbouwvoorschriften.
- Als op het kanaal een HR-ketel is aangesloten, zal een maatwerkmaatregel genomen moeten worden. Hetzelfde geldt voor een aangesloten allesbrander (met vonkenvanger).

C11 Overige maatregelen dak

Basiskwaliteit

Gebrek	.....
Strijd met	.....
Maatregel	op grond van	wegens strijd met.....
.....-c11-	-701	het herstellen van.....
		.....huidige..... niet meer.....
.....-c11-	-702	het vernieuwen van
		.....huidige..... niet meer.....
.....-c11-.....	- 703	het verwijderen van.....
	
.....-c11-.....	- 704	het aanbrengen van.....
	
.....-c11-.....	- 705	het doen instellen van een onderzoek naar.....
	

Toelichting

- Wanneer de in C1 tot en met C10 genoemde codes niet gebruikt kunnen worden, biedt het bovenstaande de mogelijkheid zelf een maatregel te formuleren en daarvoor, met gebruikmaking van de bekende aansturingscodes een code op te stellen.
Het verdient aanbeveling de in dit verband opgestelde codes zorgvuldig te administreren, ter voorkoming van dubbeltellingen.

Het Expertisecentrum stelt het zeer op prijs wanneer dergelijke "700"codes aan het centrum worden doorgegeven, zodat het Handboek bij een volgende tekstherziening kan worden aangevuld.

D Trappenhuis

Het trappenhuis is een ruimte met een gemeenschappelijke verkeersruimte die dient voor de ontsluiting van de woningen. De ruimte vormt de vluchtmogelijkheid bij brand. De scheidingsconstructies met aangrenzende ruimten moeten brandveilig zijn. Vloeren en bordessen moeten sterk genoeg zijn. De trap moet, ook in nachtelijke uren, veilig gebruikt kunnen worden. Aanwezige leuning(en) moeten goed vast zitten en bruikbaar zijn. Daar waar bij randen grote hoogteverschillen aanwezig zijn, moeten de nodige vloerafscheidingen staan. Achter de voordeur naar het trappenhuis zit bovendien veelal een vloerluik voor de bereikbaarheid van de hoofdkraan van de waterleiding. Het trappenhuis moet zich tenslotte in een zindelijke staat bevinden.

Bij het trappenhuis onderscheiden we de volgende onderdelen:

1. Toegang van het woongebouw
2. Kruipruimte
3. Vloeren en bordessen
4. Trappen
5. Woningtoegangsdeuren
6. Vloerafscheidingen en leuning(en)
7. Verlichting
8. Wanden en plafonds
9. Overige Maatregelen trappenhuis

Voor de basiskwaliteit moeten deze onderdelen vrij zijn van gebreken; kwalitatief zijn uit dat oogpunt geen maatregelen noodzakelijk.

De gebreken die ze kunnen hebben of de strijd die ze op andere wijze met de bouwregelgeving kunnen hebben of krijgen, worden per onderdeel in het navolgende behandeld.

D1 Toegang van het woongebouw

Basiskwaliteit constructieve veiligheid

Gebrek	(gedeeltelijk) verrot; verbindingen open met gevaar voor inwatering; slecht of loszittend hang-en sluitwerk.
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-vc-d1-043	het opnieuw bevestigen van het hang- en sluitwerk van de voordeur van het woongebouw. Het hang- en sluitwerk zit los en de deur is nu onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-vc-d1-047	het herstellen van de voordeur van het woongebouw. De deur is en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-vc-d1-040	het vernieuwen van het hang- en sluitwerk van de voordeur van het woongebouw. Het hang- en sluitwerk is en de deur is nu onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.214 van het Bouwbesluit;
2.001-vc-d1-044	het vernieuwen van de voordeur van het woongebouw. De deur is en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1, 2.210 en 2.214 van het Bouwbesluit. De deur moet worden uitgevoerd met de oorspronkelijke detaillering;

Toelichting

- Zie bij voorgevel *Houten ramen en deuren-A8*

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	gedeeltelijk verrot.
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>wering van vocht van buiten</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit:
3.024-gv-d1-021	het opnieuw bevestigen van het hang- en sluitwerk van de voordeur van het woongebouw. Het hang- en sluitwerk zit los en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-gv-d1-031	het herstellen van de voordeur van het woongebouw. De deur is en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;

Toelichting

- Zie bij voorgevel *Houten ramen en deuren-A8*

Basiskwaliteit brandveiligheid

Gebrek	deur klemt.
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>vluchten bij brand</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.160 Bouwbesluit:
2.160-vb-d1-003	het gangbaar maken van de voordeur van het woongebouw. De deur klemt en belemmert nu het veilig kunnen vluchten bij brand;

Toelichting

- Zie bij voorgevel *Houten ramen en deuren-A8*

Basiskwaliteit sociale veiligheid

Gebrek	slot defect; deurdranger defect of buiten werking; schelinstallatie defect of afwezig; deuropenerinstallatie defect.
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>toegang van een woongebouw</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.212 Bouwbesluit:
2.212-d1-vs-001	het herstellen van het slot van de voordeur van het woongebouw. Het slot is en de huidige deur gaat nu veel voorkomende criminaliteit onvoldoende tegen;
2.210-d1-vs-002	het vernieuwen van het slot van de voordeur van het woongebouw. Het slot is en de huidige deur gaat nu veel voorkomende criminaliteit onvoldoende

- tegen. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.210 van het Bouwbesluit;
- 2.212-d1-vs-003 het zelfsluitend maken van de voordeur van het woongebouw. De dranger is defect en de huidige deur gaat nu veel voorkomende criminaliteit onvoldoende tegen;
- 2.212-d1-vs-004 het zelfsluitend maken van de voordeur van het woongebouw. Er is geen dranger aanwezig en de huidige deur gaat nu veel voorkomende criminaliteit onvoldoende tegen. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.210 van het Bouwbesluit;
- 2.212-d1-vs-005 het herstellen van de Maatregel bij de voordeur van het woongebouw waarmee in de woningen een waarneembaar signaal kan worden gegeven en die is aangesloten op de elektrische installatie van de betreffende woning. De huidige schelinstallatie is defect en zonder deze Maatregel wordt veel voorkomende criminaliteit onvoldoende tegengegaan;
- 2.212-d1-vs-007 het vernieuwen van de Maatregel bij de voordeur van het woongebouw waarmee in de woningen een waarneembaar signaal kan worden gegeven en die is aangesloten op de elektrische installatie van de betreffende woning. De huidige schelinstallatie Zonder deze Maatregel wordt veel voorkomende criminaliteit onvoldoende tegengegaan;
- Maatregel op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.210 Bouwbesluit:
- 2.210-d1-vs-009 het herstellen van de deuropenerinstallatie. De huidige installatie is defect en zonder deze Maatregel wordt veel voorkomende criminaliteit onvoldoende tegengegaan;
- 2.210-d1-vs-006 het vernieuwen van de deuropenerinstallatie. De huidige installatie is en zonder deze Maatregel wordt veel voorkomende criminaliteit onvoldoende tegengegaan;
- Toelichting
- Zie bij voorgevel *Houten ramen en deuren-A8*

D2 Kruipruimte

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	vorstgevoelig, onbereikbare hoofdkraan
Strijd met	gezondheidsaspect
Maatregel	op grond van art. 1a, lid 1 Woningwet (zorgplicht):
0001a-d2-ah-007	het thermisch isoleren of verplaatsen van de waterleiding. De huidige leiding kan bevriezen en dan zijn alle gebruikers verstoken van water. Dit is uit een oogpunt van beschikking hebben over water, geschikt voor menselijke consumptie en hygiëne niet toelaatbaar;
0001a-d2-ah-009	het bereikbaar maken of verplaatsen van de hoofdkraan van de waterleiding. De hoofdkraan is niet voor iedere gebruiker bereikbaar. Alleen al uit een oogpunt van onderhoud aan de waterinstallatie binnenshuis is dit niet toelaatbaar;

Motivering: wijzen op feiten of omstandigheden die in dit specifieke geval maatregelen noodzakelijk maken: de staat van de huidige ... vormt een dreigend gevaar voor de gezondheid.

Toelichting

- De werking en bereikbaarheid van gemeenschappelijke voorzieningen moet voldoende verzekerd zijn.
- Hier ligt een relatie met art. 7.6.1 BVA.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	loden invoerleiding
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>schadelijke materialen</i>
Maatregel	op grond van art. 1a, lid 1 Woningwet: "zorgplicht":
0001a-d2-ah-008	het vervangen van de loden invoerleiding voor de waterleiding. Drinkwater door loden leidingen is slecht voor de gezondheid, met name die van kleine kinderen;

Motivering: wijzen op feiten of omstandigheden die in dit specifieke geval maatregelen noodzakelijk maken; als er vastgesteld beleid is op dit punt, moet je daar naar verwijzen: de staat van de huidige invoerleiding voor de waterleiding vormt een dreigend gevaar voor de gezondheid

Toelichting

- Op termijn zullen alle loden leidingen vervangen moeten worden omdat lood schadelijk voor de gezondheid wordt geacht. Op rijksniveau zijn daarover met de sociale verhuurders al specifieke afspraken gemaakt.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	stank
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>ongedierte</i>
Maatregel	op grond van art. 1a, lid 1 Woningwet: "zorgplicht":
0001a-d2-ah-011	het reinigen van de kruipruimte. In de kruipruimte ligt organisch afval. Dit stinkt en trekt bovendien ratten en muizen aan. Uit een oogpunt van schadelijkheid voor de gezondheid van de bewoners is dit niet acceptabel;

Motivering: wijzen op feiten of omstandigheden die in dit specifieke geval maatregelen noodzakelijk maken: de staat van de huidige kruipruimte vormt een dreigend gevaar voor de gezondheid

Toelichting

Hier ligt een relatie met art. 7.4.1 BVA

D3 Vloeren en bordessen

Basiskwaliteit constructieve veiligheid

Gebrek	verrot, kapot, zwam, sterke doorbuiging
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-d3-vc-183	het herstellen van het vloerluik in het trapportaal. Het huidig vloerluik is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-d3-vc-082	het vernieuwen van het vloerluik in het trapportaal. Het huidig vloerluik is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;
2.005-d3-vc-185	het herstellen van de vloer van De huidige vloer is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-d3-vc-084	het vernieuwen van de vloer van De huidige vloer is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;
2.005-d3-vc-187	het herstellen van de balklaag van De huidige balklaag is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-d3-vc-086	het versterken van de balklaag van De huidige balklaag is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het versterken gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;
2.001-d3-vc-088	het vernieuwen van de balklaag van De huidige balklaag is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;
2.005-d3-vc-189	het herstellen van de vloer en balklaag van De huidige vloer en balklaag zijn en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-d3-vc-090	het vernieuwen van de vloer en balklaag van De huidige vloer en balklaag zijn en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;
2.001-d3-vc-092	het vervangen van het vloer- en balkhout van Het huidige vloer- en balkhout is door zwam aangetast en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vervangen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;
2.001-d3-vc-094	het vervangen van het vloer- en balkhout in het trapportaal. Het huidige vloer- en balkhout is door zwam aangetast en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vervangen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Bij een grote doorbuiging kan de veiligheid in het geding zijn maar dat moet dan uit een controleberekening blijken.
- Door zwam aangetast hout moet tot ruim voorbij de aantasting worden verwijderd en daarbij moeten zwamsporen in metselwerk worden bestreden.
- Aan de luchtdoorlatendheid van de vloer in het trapportaal kunnen geen beperkingen worden gesteld.

Basiskwaliteit veilige bruikbaarheid

Gebrek	te klein bordes
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>trap</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.33 Bouwbesluit:
2.033-d3-vg-011	het in overeenstemming brengen met art. 2.33 Bouwbesluit van de bordessen De huidige bordessen zijn te klein waardoor het trappenhuis niet veilig gebruikt kan worden;

Toelichting

- Vergroten van bordessen vergt meestal een aanzienlijke aanpassing van de plattegronden.
- Voorschrijven van deze maatregel ligt alleen voor de hand als het gehele trappenhuis moet worden aangepakt wegens te geringe maatvoering. Er zal dan geen veilige vluchtroute bij brand aanwezig zijn.

Basiskwaliteit constructieve veiligheid

Gebrek	bezwijkt bij brand binnen 20 minuten
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>sterkte bij brand</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.11 Bouwbesluit:
2.008-d3-vc-096	het vernieuwen van de vloer van trapportaal. De huidige constructie is bij brand onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.8 van het Bouwbesluit;
2.008-d3-vc-098	het vernieuwen van alle bordessen. De huidige constructies zijn bij brand onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.8 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- De trap moet enige tijd bruikbaar blijven zonder gevaar voor instorting.

Basiskwaliteit veilige bruikbaarheid

Gebrek	schever dan 1 : 50
Strijd met	veiligheidsaspect
Maatregel	op grond van art. 1a, lid 1 Woningwet: "zorgplicht":
0013-d3-ah-013	het uitvullen van de vloer van het trapportaal. De vloer ligt zo scheef dat het veilig gebruik ervan niet meer is verzekerd;
0013-d3-ah-015	het uitvullen van de vloer van de bordessen. De vloeren liggen zo scheef dat het veilig gebruik ervan niet meer is verzekerd;

motivatie:

Uit een oogpunt van beloopbaarheid moet een vloer redelijk recht liggen. Voor het veilig kunnen vluchten bij brand is de beloopbaarheid van het grootste belang; de staat van de huidige vloer vormt een dreigend gevaar voor de veiligheid)

Toelichting

- Over deze vloeren voert een vluchtroute bij brand en daarom moet de bruikbaarheid goed zijn.

Basiskwaliteit gebruik

Gebrek	voorwerpen in trapportaal of op bordessen
Strijd met	bruikbaarheidsaspect; <i>brandveilig gebruik</i>
Maatregel	op grond van art. 7b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 6.3.2 BVA
0000-d3-hg-001	het verwijderen van de gestalde voorwerpen in het trapportaal. Deze voorwerpen belemmeren het veilig kunnen vluchten bij brand;
0000-d3-hg-002	het verwijderen van de gestalde voorwerpen op de bordessen. Deze voorwerpen belemmeren het veilig kunnen vluchten bij brand;

Toelichting

- Door het trappenhuis voert een vluchtroute bij brand en daarom moet de bruikbaarheid goed zijn. Een vrije breedte van minimaal 0,6 m is daarvoor noodzakelijk.
- Tot de eigenaar van deze voorwerpen moet een handhavingsbesluit worden gericht.

D4 Trappen

Basiskwaliteit constructieve veiligheid

Gebrek	kapot, verrot, gescheurd, beschadigd
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a, Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-d4-vc-191	het herstellen van de trapconstructie tussen ... en ... verdieping. De huidige constructie is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-d4-vc-193	het herstellen van alle trapconstructies. De huidige constructies zijn en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-d4-vc-100	het vernieuwen van de trapconstructie tussen ... en ... verdieping. De huidige constructie is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;
2.001-d4-vc-102	het vernieuwen van alle trapconstructies. De huidige constructies zijn en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- De (eventueel noodzakelijke) brandwerende bekleding aan de onderzijde van de trap wordt beschouwd als een plafondconstructie.

Basiskwaliteit constructieve veiligheid

Gebrek	bezwijkt bij brand binnen 20 minuten
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>sterkte bij brand</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.11 Bouwbesluit:
2.008-d4-vc-104	het vernieuwen van de trapconstructie tussen ... en ... verdieping. De huidige constructie is bij brand onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.8 van het Bouwbesluit;
2.008-d4-vc-106	het vernieuwen van alle trapconstructies. De huidige constructies zijn bij brand onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.8 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- De trap moet enige tijd bruikbaar blijven zonder gevaar voor instorting.

Basiskwaliteit brandveiligheid

Gebrek	onjuist materiaalgebruik
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>beperking ontwikkeling van brand en rook</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met de artikelen 2.98 en 2.130 Bouwbesluit:
2.091-d4-vb-010	het vernieuwen van de bovenzijde van de trapconstructie tussen ... en ... verdieping. De huidige bovenzijde beperkt onvoldoende de ontwikkeling van brand en rook. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.91 en 2.125 van het Bouwbesluit;
2.091-d4-vb-012	het vernieuwen van de bovenzijde van alle trapconstructies. De huidige bovenzijden beperken onvoldoende de ontwikkeling van brand en rook. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.91 en 2.125 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Over de trappen voert een vluchtroute bij brand en daarom moet de bruikbaarheid goed zijn.

Basiskwaliteit veilige bruikbaarheid

Gebrek	foute maatvoering
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>trap</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.33 Bouwbesluit:

- 2.027-d4-vg-008 het vernieuwen van alle trapconstructies. De huidige constructies zijn te krap bemeten en niet veilig te gebruiken. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.27 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Vergroten van het trappenhuis vergt aanpassing van de plattegronden. Het is een kostbare ingreep en gaat ten koste van de woonruimte.
- Voorschrijven van deze maatregel ligt alleen voor de hand als het veilig vluchten bij brand niet meer is gewaarborgd (nuttige breedte < 0,6 m).

Basiskwaliteit veiligheid

Gebrek (dek)treden meer dan 5 mm uitgesleten

Strijd met veiligheidsaspect; *veilig gebruik*

Maatregel op grond van art. 1a, lid 1 Woningwet: "zorgplicht":

- 0001a-d4-ah-017 het vernieuwen van de hardhouten dektreden van de trapconstructie tussen ... en verdieping. De huidige dektreden zijn teveel uitgesleten en niet meer veilig te gebruiken;
- 0001a-d4-ah-019 het vernieuwen van de hardhouten dektreden van alle trapconstructies. De huidige dektreden zijn teveel uitgesleten en niet meer veilig te gebruiken;
- 0001a-d4-ah-021 het aanbrengen van hardhouten dektreden op de trapconstructie tussen ... en verdieping. De huidige treden zijn teveel uitgesleten en niet meer veilig te gebruiken;
- 0001a-d4-ah-023 het aanbrengen van hardhouten dektreden op alle trapconstructies. De huidige treden zijn teveel uitgesleten en niet meer veilig te gebruiken;

motivering:

wijzen op feiten of omstandigheden die in dit specifieke geval maatregelen noodzakelijk maken: de staat van de huidige treden vormt een dreigend gevaar voor de veiligheid.

Toelichting

- Over de trappen voert ook een vluchtroute bij brand en daarom moet de bruikbaarheid goed zijn.
- Waar mogelijk, is het beter om op constructieve onveiligheid aan te schrijven.

Basiskwaliteit gebruik

Gebrek voorwerpen op trap

Strijd met bruikbaarheidsaspect; *brandveilig gebruik*

Maatregel op grond van art. 7b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 6.3.2 Model Bouwverordening:

- 0000-d4-hg-003 het verwijderen van de gestalde voorwerpen op de trappen. Deze voorwerpen belemmeren het veilig kunnen vluchten bij brand;

Toelichting

- Over de trappen voert een vluchtroute bij brand en daarom moet de bruikbaarheid goed zijn. Een vrije breedte van minimaal 0,6 m is daarvoor noodzakelijk.
- Tot de eigenaar van deze voorwerpen moet een handhavingsbesluit worden gericht.

D5 Woningtoegangsdeuren

Basiskwaliteit brandveiligheid

Gebrek	past niet, kiert, aangetast, versleten, geen WBDBO van 20 minuten (hol, paneel, gewoon glas)
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>beperking van uitbreiding van brand</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.120 Bouwbesluit:
2.120-d5-vb-007	het herstellen van de woningtoegangsdeur ter hoogte van de verdieping. De deur is en beperkt de uitbreiding van brand onvoldoende;
2.120-d5-vb-009	het herstellen van alle woningtoegangsdeuren. De deuren zijn en beperken de uitbreiding van brand onvoldoende;
2.120-d5-vb-011	het herstellen van de toegangsdeur naar de zolderberging. De deur is en beperkt de uitbreiding van brand onvoldoende;
2.120-d5-vb-013	het vervangen van de woningtoegangsdeur ter hoogte van de verdieping. De deur is en beperkt de uitbreiding van brand onvoldoende. Bij het vervangen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.115 en 2.214 van het Bouwbesluit;
2.120-d5-vb-015	het vervangen van alle woningtoegangsdeuren. De deuren zijn en beperken de uitbreiding van brand onvoldoende. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.115 en 2.214 van het Bouwbesluit;
2.120-d5-vb-017	het vervangen van de toegangsdeur naar de zolderberging. De deur is en beperkt de uitbreiding van brand onvoldoende. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.115 van het Bouwbesluit;
2.120-d5-vb-019	het aanbrengen van een toegangsdeur naar de zolderberging. De deur is en beperkt de uitbreiding van brand onvoldoende. Bij het aanbrengen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.115 van het Bouwbesluit;
2.120-d5-vb-021	het vervangen van het bovenlicht van de woningtoegangsdeur ter hoogte van de verdieping. Het bovenlicht is van gewoon glas en beperkt de uitbreiding van brand onvoldoende. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.115 en 2.214 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Voor een WBDBO van 30 minuten zal de sponning veelal moeten worden aangepast.

Basiskwaliteit brandveiligheid

Gebrek	klemt
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>vluchten bij brand</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.160 Bouwbesluit:
2.160-d5-vb-023	het goed gangbaar en sluitend maken van de woningtoegangsdeur ter hoogte van de verdieping. De deur klemt en belemmert het veilig kunnen vluchten bij brand;
2.160-d5-vb-025	het goed gangbaar en sluitend maken van alle woningtoegangsdeuren. De deuren klemmen en belemmeren het veilig kunnen vluchten bij brand;
2.160-d5-vb-027	het goed gangbaar en sluitend maken van de toegangsdeur naar de zolderberging. De deur klemt en belemmert het veilig kunnen vluchten bij brand;

Toelichting

- Vanuit de woning (en zolderberging) mag het vluchten bij brand niet gehinderd worden door belemmeringen op de vluchtroute.

De deur moet blijven voldoen aan de WBDBO-eis.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	aanwezigheid van asbest
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>schadelijke materialen</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met artikel 3.109a Bouwbesluit:
3.109a-f15-gm-001	het laten verwijderen van de asbestbeplating ter plaatse van de

De beplating zit op een kwetsbare plaats en is daarmee een bedreiging voor de gezondheid.

- 3.109a-f15-gm-002 Het vervangende materiaal moet zodanige eigenschappen hebben dat een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van ten minste 30 minuten wordt bereikt;

Toelichting

- Asbestbeplating op deuren is kwetsbaar en geeft een grote kans op beschadiging. Om gezondheidsproblemen te voorkomen, is verwijdering gewenst. Hier is dus sprake van een preventieve maatregel.
- De asbestbeplating is ooit aangebracht om de brandwerendheid te verbeteren.
- Algehele vervanging van de deur ligt het meest voor de hand;

Beleid brandveiligheid

Gebrek	WBDBO is geen 30 minuten
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>beperking van uitbreiding van brand</i>
Maatregel	op grond van art. 13 Woningwet wegens strijd met art. 2.115 Bouwbesluit:
2.115-d5-vb-014	het vervangen van de woningtoegangsdeur ter hoogte van de verdieping. De deur beperkt de uitbreiding van brand onvoldoende. Bij vervangen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.115 en 2.214 van het Bouwbesluit;
2.115-d5-vb-016	het vervangen van de toegangsdeur van de zolderberging. De deur beperkt de uitbreiding van brand onvoldoende. Bij vervangen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.115 van het Bouwbesluit;
2.115-d5-vb-018	het vervangen van alle woningtoegangsdeuren. De deuren beperken de uitbreiding van brand onvoldoende. Bij vervangen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.115 en 2.214 van het Bouwbesluit;

motivatie:

De weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van de aanwezige deur(en) is geringer dan de opkomsttijd van de brandweer. De brand kan zich daardoor te snel uitbreiden. Dit is strijdig met het vastgestelde brandpreventiebeleid.

Toelichting

- Om een handhavingsbesluit boven het minimum niveau voor de bestaande bouw te kunnen motiveren, moet door B&W brandveiligheidsbeleid zijn vastgesteld.

D6 Vloerafscheidingen en leuningen

Basiskwaliteit constructieve veiligheid

Gebrek	los, gescheurd, aangetast, gebroken
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-d6-vc-195	het herstellen van de vloerafscheiding langs het bordes ter hoogte van de verdieping. De huidige afscheiding is en biedt onvoldoende bescherming tegen het van de vloer vallen. De constructie is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-d6-vc-197	het herstellen van de vloerafscheiding langs alle bordessen. De huidige afscheidingen zijn en bieden onvoldoende bescherming tegen het van de vloer vallen. De constructies zijn niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-d6-vc-199	het herstellen van de afscheiding langs de trap tussen de en verdieping. De huidige afscheiding is en biedt onvoldoende bescherming tegen het van de vloer vallen. De constructie is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-d6-vc-201	het herstellen van de afscheiding langs alle trappen. De huidige afscheidingen zijn en bieden onvoldoende bescherming tegen het van de vloer vallen. De constructies zijn niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-d6-vc-203	het opnieuw bevestigen van de leuning van de trap tussen ... en ... verdieping. De huidige leuning zit los en belemmert het veilig gebruik van de trap. De constructie is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-d6-vc-205	het opnieuw bevestigen van de leuning van alle trappen. De huidige leuningen zitten los en belemmeren het veilig gebruik van de trappen. De constructies zijn niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-d6-vc-207	het herstellen van de leuning van de trap tussen ... en ... verdieping. De huidige leuning is en belemmert het veilig gebruik van de trap. De constructie is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-d6-vc-209	het herstellen van de leuning van alle trappen. De huidige leuningen zijn en belemmeren het veilig gebruik van de trappen. De constructies zijn niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-d6-vc-108	het vernieuwen van de vloerafscheiding langs het bordes ter hoogte van de verdieping. De huidige afscheiding is en biedt onvoldoende bescherming tegen het van de vloer vallen. De constructie is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1 en 2.14 van het Bouwbesluit;
2.001-d6-vc-110	het vernieuwen van de vloerafscheiding langs alle bordessen. De huidige afscheidingen zijn en bieden onvoldoende bescherming tegen het van de vloer vallen. De constructies zijn niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1 en 2.14 van het Bouwbesluit;
2.001-d6-vc-112	het vernieuwen van de afscheiding langs de trap tussen de en verdieping. De huidige afscheiding is en biedt onvoldoende bescherming tegen het van de vloer vallen. De constructie is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1 en 2.27 van het Bouwbesluit;
2.001-d6-vc-114	het vernieuwen van de afscheiding langs alle trappen. De huidige afscheidingen zijn en bieden onvoldoende bescherming tegen het van de vloer vallen. De constructies zijn niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1 en 2.27 van het Bouwbesluit;
2.001-d6-vc-116	het vernieuwen van de leuning van de trap tussen ... en ... verdieping. De huidige leuning is en belemmert het veilig gebruik van de trap. De constructie is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1 en 2.27 van het Bouwbesluit;
2.001-d6-vc-118	het vernieuwen van de leuning van alle trappen. De huidige leuningen zijn en belemmeren het veilig gebruik van de trappen. De constructies zijn

niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1 en 2.27 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Uitgezonderd breuk en het loszitten van een constructie, zal strijdigheid met de constructieve voorschriften uit een berekening moeten blijken.

Basiskwaliteit veilige bruikbaarheid

Gebrek	onjuiste detaillering (opklimbaar, te grote openingen), ontbreekt
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>vloerafscheiding</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.25 Bouwbesluit:
2.025-d6-vg-029	het aanpassen van de vloerafscheiding langs het bordes ter hoogte van de verdieping. De huidige afscheiding en biedt onvoldoende bescherming tegen het van de vloer vallen;
2.025-d6-vg-031	het aanpassen van de vloerafscheiding langs alle bordessen.. De huidige afscheidingen en bieden onvoldoende bescherming tegen het van de vloer vallen;
2.014-d6-vg-014	het aanbrengen van een vloerafscheiding langs het bordes ter hoogte van de verdieping. De huidige situatie biedt onvoldoende bescherming tegen het van de vloer vallen. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.14 van het Bouwbesluit;
2.014-d6-vg-016	het aanbrengen van een vloerafscheiding langs alle bordessen. De huidige situatie biedt onvoldoende bescherming tegen het van de vloer vallen. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.14 van het Bouwbesluit;
2.014-d6-vg-018	het vernieuwen van de vloerafscheiding langs het bordes ter hoogte van de verdieping. De huidige afscheiding en biedt onvoldoende bescherming tegen het van de vloer vallen. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.14 van het Bouwbesluit;
2.014-d6-vg-020	het vernieuwen van de vloerafscheiding langs alle bordessen.. De huidige afscheidingen en bieden onvoldoende bescherming tegen het van de vloer vallen. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.14 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Het betreft hier gebreken waarbij de constructieve veiligheid niet in het geding is.

Basiskwaliteit veilige bruikbaarheid

Gebrek	onjuiste detaillering (opklimbaar, te grote openingen), ontbreekt
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>afscheiding langs een trap</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.33 Bouwbesluit:
2.033-d6-vg-013	het aanpassen van de afscheiding langs de trap tussen de en verdieping. De huidige afscheiding en biedt onvoldoende bescherming tegen het van de trap vallen;
2.033-d6-vg-015	het aanpassen van de afscheiding langs alle trappen. De huidige afscheidingen en bieden onvoldoende bescherming tegen het van de trap vallen;
2.027-d6-vg-010	het aanbrengen van een afscheiding langs de trap tussen de en verdieping. De huidige situatie biedt onvoldoende bescherming tegen het van de trap vallen. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.27 van het Bouwbesluit;
2.027-d6-vg-012	het aanbrengen van een afscheiding langs alle trappen. De huidige situatie biedt onvoldoende bescherming tegen het van de trap vallen. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.27 van het Bouwbesluit;
2.027-d6-vg-026	het vernieuwen van de afscheiding langs de trap tussen de en verdieping. De huidige afscheiding en biedt onvoldoende bescherming tegen het van de trap vallen. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.27 van het Bouwbesluit;

- 2.027-d6-vg-028 het vernieuwen van de afscheiding langs alle trappen. De huidige afscheidingen en bieden onvoldoende bescherming tegen het van de trap vallen. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.27 van het Bouwbesluit;
- 2.027-d6-vg-030 het weer aanbrengen van een leuning langs de trap tussen en verdieping. Door de leuning te verwijderen is het veilig gebruik van de trap op ontoelaatbare wijze beneden het rechtens verkregen niveau gekomen. Bij het aanbrengen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1 en 2.27 van het Bouwbesluit;
- 2.027-d6-vg-032 het weer aanbrengen van een leuning langs alle trappen. Door de leuning te verwijderen is het veilig gebruik van de trappen op ontoelaatbare wijze beneden het rechtens verkregen niveau gekomen. Bij het aanbrengen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1 en 2.27 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Het betreft hier gebreken waarbij de constructieve veiligheid niet in het geding is.

Beleid veilige bruikbaarheid

Gebrek	leuning ontbreekt
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>trap</i>
Maatregel	op grond van art. 13 Woningwet wegens strijd met art. 2.27 Bouwbesluit:
2.027-d6-vg-022	het aanbrengen van een leuning langs de trap tussen de en verdieping. Wegens het ontbreken van een leuning is de huidige trap niet veilig bruikbaar. Bij het aanbrengen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1 en 2.27 van het Bouwbesluit;
2.027-d6-vg-024	het aanbrengen van een leuning langs alle trappen. Wegens het ontbreken van een leuning zijn de huidige trappen niet veilig bruikbaar. Bij het aanbrengen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1 en 2.27 van het Bouwbesluit;

motivatie:

Een vloerafscheiding voorziet in gebruiksveiligheid. Omdat optimale veiligheid wordt nagestreefd, is gebruiksveiligheid op nieuwbouwniveau noodzakelijk.

Toelichting

- Om een handhavingsbesluit boven het minimum niveau voor de bestaande bouw te kunnen motiveren, moet door B&W brandveiligheidsbeleid zijn vastgesteld.

D7 Verlichting

Basiskwaliteit veilige bruikbaarheid

Gebrek	afwezig, stuk, onveilig
Strijd met	veiligheidsaspect: <i>verlichting</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.63 Bouwbesluit:
2.063-d7-vv-001	het herstellen van de trapverlichtingsinstallatie. De installatie werkt niet zodat het trappenhuis niet op veilige wijze gebruikt kan worden;
2.057-d7-vv-002	het vernieuwen van de trapverlichtingsinstallatie. De installatie is onveilig zodat het trappenhuis niet op veilige wijze gebruikt kan worden. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.57 van het Bouwbesluit;
2.057-d7-vv-004	het aanbrengen van een trapverlichtingsinstallatie. De installatie ontbreekt zodat het trappenhuis niet op veilige wijze gebruikt kan worden. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.57 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- De trap moet ook in het donker veilig te gebruiken zijn.
- De installatie is vooral van belang als het pand snel (bij brand) verlaten moet kunnen worden.
- Een verlichtingssterkte van 1 lux is heel weinig.

Beleid veilige bruikbaarheid

Gebrek	niet bij elke woning te bedienen
Strijd met	veiligheidsaspect: <i>verlichting</i>
Maatregel	op grond van art. 13 Woningwet wegens strijd met art. 2.57 Bouwbesluit:
2.057-d7-vv-006	het verbeteren van de trapverlichtingsinstallatie. De installatie is niet op elke verdieping te bedienen zodat het trappenhuis niet op veilige wijze gebruikt kan worden. Bij het verbeteren gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.57 van het Bouwbesluit;

motivatie:

De trappenhuisverlichting voorziet in gebruiksveiligheid. Omdat optimale veiligheid wordt nagestreefd, is gebruiksveiligheid op nieuwbouwniveau noodzakelijk. Daarom moet de installatie op elke verdieping zijn te bedienen en een verlichtingssterkte op nieuwbouwniveau geven.

Toelichting

- Om een handhavingsbesluit boven het minimum niveau voor de bestaande bouw te kunnen motiveren, moet door B&W brandveiligheidsbeleid zijn vastgesteld. Hierin dient ondermeer te worden opgenomen dat een vernieuwde of nieuw aangebrachte installatie dient te worden uitgevoerd als een automatische trapverlichtingsinstallatie, die is aangesloten op een CVZ meter.

D8 Wanden en plafonds

Basiskwaliteit constructieve veiligheid

Gebrek	los, verrot, gescheurd
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-d8-vc-211	het herstellen van het plafond ter hoogte van de verdieping. Het huidige plafond en is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-d8-vc-213	het herstellen van alle plafonds. De huidige plafonds en zijn niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-d8-vc-215	het herstellen van de wand ter plaatse van de verdieping. De huidige wand en is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-d8-vc-217	het herstellen van alle wanden. De huidige wanden en zijn niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-d8-vc-120	het vernieuwen van het plafond ter hoogte van de verdieping. Het huidige plafond en is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1, 2.115, 2.125 en 2.191 van het Bouwbesluit;
2.001-d8-vc-122	het vernieuwen van alle plafonds. De huidige plafonds en zijn niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1, 2.115, 2.125 en 2.191 van het Bouwbesluit;
2.001-d8-vc-124	het vernieuwen van de wand ter plaatse van de verdieping. De huidige wand en is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1, 2.115, 2.125 en 2.191 van het Bouwbesluit;
2.001-d8-vc-126	het vernieuwen van alle wanden. De huidige wanden en zijn niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1, 2.115, 2.125 en 2.191 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Deze maatregelen zullen niet zo vaak nodig zijn. Er zal sprake moeten zijn van (dreigend gevaar voor) het vallen van stukken van plafond of muur.
- Gelet op art. 5.4.1 Model Bouwverordening, *preventie*, zullen de vernieuwde delen gewit moeten worden opgeleverd.

Basiskwaliteit brandveiligheid

Gebrek	gescheurd, los, zachthout (-board), polystyreen, plastic
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>beperving van ontwikkeling van brand en rook</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met de artikelen 2.98 en 2.130 Bouwbesluit:
2.098-d8-vb-033	het vervangen of verwijderen van de brandgevaarlijke bekleding op de wanden en plafonds in het trappenhuis ter hoogte van de verdieping. Deze bekleding beperkt de ontwikkeling van brand en rook onvoldoende;
2.098-d8-vb-035	het herstellen van het plafond ter hoogte van de verdieping. Het huidige plafond en beperkt onvoldoende de ontwikkeling van brand en rook;
2.098-d8-vb-037	het herstellen van alle plafonds. De huidige plafonds en beperken onvoldoende de ontwikkeling van brand en rook;
2.098-d8-vb-039	het herstellen van de wand ter plaatse van de verdieping. De huidige wand en beperkt onvoldoende de ontwikkeling van brand en rook;
2.098-d8-vb-041	het herstellen van alle wanden. De wanden en beperken onvoldoende de ontwikkeling van brand en rook;
2.091-d8-vb-022	het vernieuwen van het plafond ter hoogte van de verdieping. Het huidige plafond en beperkt onvoldoende de ontwikkeling van brand en rook. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.091, 2.115 en 2.125 van het Bouwbesluit;
2.091-d8-vb-024	het vernieuwen van alle plafonds. De huidige plafonds en beperken onvoldoende de ontwikkeling van brand en rook. Bij het vernieuwen gelden de

- nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.091, 2.115 en 2.125 van het Bouwbesluit;
- 2.091-d8-vb-026 het vernieuwen van de wand ter plaatse van de verdieping. De huidige wand en beperkt onvoldoende de ontwikkeling van brand en rook. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.091, 2.115 en 2.125 van het Bouwbesluit;
- 2.091-d8-vb-028 het vernieuwen van alle wanden. De huidige wanden en beperken onvoldoende de ontwikkeling van brand en rook. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.091, 2.115 en 2.125 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Door het trappenhuis loopt een vluchtroute en deze moet veilig bruikbaar zijn voor ontvluchten en redding bij brand.
- Gelet op art. 5.4.1 Model Bouwverordening, *preventie*, zullen de herstelde of vernieuwde delen gewit moeten worden opgeleverd.

Basiskwaliteit brandveiligheid

Gebrek	WBDBO < 20 minuten
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>verdere beperking van uitbreiding van brand</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met de art. 2.120 Bouwbesluit:
2.115-d8-vb-030	het verbeteren van (aanbrengen van een beplating op) de wand ter plaatse van de verdieping. De huidige wand beperkt onvoldoende de uitbreiding van brand. Bij het verbeteren gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.091, 2.115 en 2.125 van het Bouwbesluit;
2.115-d8-vb-032	het verbeteren van (aanbrengen van een beplating op) alle wanden. De huidige wanden beperken onvoldoende de uitbreiding van brand. Bij het verbeteren gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.091, 2.115 en 2.125 van het Bouwbesluit;
2.115-d8-vb-034	het vernieuwen van de wand ter plaatse van de verdieping. De huidige wand beperkt onvoldoende de uitbreiding van brand. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.091, 2.115 en 2.125 van het Bouwbesluit;
2.115-d8-vb-036	het vernieuwen van alle wanden. De huidige wanden beperken onvoldoende de uitbreiding van brand. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.091, 2.115 en 2.125 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Door het trappenhuis loopt een vluchtroute en deze moet veilig bruikbaar zijn voor ontvluchten en redding bij brand.

Beleid brandveiligheid

Gebrek	WBDBO is geen 30 minuten
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>beperking van uitbreiding van brand</i>
Maatregel	op grond van art. 13 Woningwet wegens strijd met art. 2.115 Bouwbesluit:
2.115-d8-vb-038	het verbeteren van (aanbrengen van een beplating op) de wand ter plaatse van de verdieping. De huidige wand beperkt onvoldoende de uitbreiding van brand. Bij het verbeteren gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.091, 2.115 en 2.125 van het Bouwbesluit;
2.115-d8-vb-040	het verbeteren van (aanbrengen van een beplating op) alle wanden. De huidige wanden beperken onvoldoende de uitbreiding van brand. Bij het verbeteren gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.091, 2.115 en 2.125 van het Bouwbesluit;
2.115-d8-vb-042	het vernieuwen van de wand ter plaatse van de verdieping. De huidige wand beperkt onvoldoende de uitbreiding van brand. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.091, 2.115 en 2.125 van het Bouwbesluit;

2.115-d8-vb-044 het vernieuwen van alle wanden. De huidige wanden beperken onvoldoende de uitbreiding van brand. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.091, 2.115 en 2.125 van het Bouwbesluit;

motivatie:

De weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van de aanwezige constructie(s) is geringer dan de opkomsttijd van de brandweer. De brand kan zich daardoor te snel uitbreiden. Dit is strijdig met het vastgesteld brandpreventiebeleid.

Toelichting

- Om een handhavingsbesluit boven het minimum niveau voor de bestaande bouw te kunnen motiveren, moet door B&W brandveiligheidsbeleid zijn vastgesteld.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	loszittend, aangetast verveloos, beschadigd
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>preventie</i>
Maatregel	op grond van art. 7b Woningwet i.c.m. art 5.4.1 BVA: 0007b-d8-ah-031 het herstellen van de wanden ter hoogte van de verdieping; 0007b-d8-ah-033 het herstellen van alle wanden; 0007b -d8-ah-035 het herstellen van het plafondpleisterwerk ter hoogte van de verdieping; 0007b -d8-ah-037 het herstellen van al het plafondpleisterwerk; 0007b -d8-ah-039 het herstellen van het muurpleisterwerk ter hoogte van de verdieping; 0007b -d8-ah-041 het herstellen van al het muurpleisterwerk; 0007b -d8-ah-043 het in goede staat brengen van het wit- en schilderwerk van ter hoogte van de verdieping; 0007b -d8-ah-045 het in goede staat brengen van het wit- en schilderwerk; 0007b -d8-ah-047 het verwijderen van de buiten gebruik zijnde bedradingen, buizen en leidingen;

motivatie:

Het trappenhuis bevindt zich in een ernstig verwaarloosde staat. Dit heeft in combinatie met andere zaken een negatief effect op het woongenot en is daarom slecht voor de gezondheid van de gebruikers. Bovendien lokt het vandalisme uit. Op grond van art. 5.4.1 BVA, *preventie*, is de verhuurder verplicht het noodzakelijk onderhoud te plegen.

De staat van het huidige trappenhuis vormt een dreigend gevaar voor de veiligheid en gezondheid.

Toelichting

- Het betreft gebreken waarbij de veiligheid niet direct in het geding is.
- De eigenaar is gelet op art. 5.4.1 BVA *preventie*, verplicht om het nodige onderhoud te plegen.
- Handhaven van de Woningwet 2007 met betrekking tot het treffen van deze maatregelen moet met de nodige terughoudendheid gebeuren.

Beleid gezondheid

Gebrek	geluidsoverlast
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>geluidswering tussen ruimten</i>
Maatregel	op grond van art. 13 Woningwet wegens strijd met art. 3.17 Bouwbesluit: 3.017-d8-gg-002 het verbeteren van de scheidingsconstructie tussen woning en trappenhuis ter hoogte van de verdieping. De huidige wand biedt onvoldoende bescherming tegen geluidsoverlast. Bij het verbeteren gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.17 van het Bouwbesluit; 3.017-d8-gg-004 het vernieuwen van de scheidingsconstructie tussen woning en trappenhuis ter hoogte van de verdieping. De huidige wand biedt onvoldoende bescherming tegen geluidsoverlast. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.17 van het Bouwbesluit;

motivatie:

De bescherming tegen geluidsoverlast bij gebruik van het trappenhuis is zwaar onvoldoende. De nachtrust van bewoners is daardoor in gevaar. Dit is slecht voor de gezondheid.

Toelichting

- Om een handhavingsbesluit boven het minimum niveau voor de bestaande bouw te kunnen motiveren, moet door B&W brandveiligheidsbeleid zijn vastgesteld.
- Dit zal over het algemeen een ingrijpende en kostbare maatregel zijn.
- De maatregel is zeker op zijn plaats als wijziging van indelingen tevens verplaatsing van wanden inhoudt.

D9 Overige maatregelen trappenhuis

Basiskwaliteit

Gebrek	.....	.....
Strijd met	.....	.....
Maatregel	op grond van	wegens strijd met.....
.....-d9	.....-701	het herstellen van.....
		.....huidige..... niet meer.....
.....-d9-	.....-702	het vernieuwen van
		.....huidige.....niet meer.....
.....-d9-....	- 703	het verwijderen van.....
	
.....-d9-.....	- 704	het aanbrengen van.....
	
.....-d9-.....	- 705	het doen instellen van een onderzoek naar.....
	

Toelichting

- Wanneer de in D1 tot en met D8 genoemde codes niet gebruikt kunnen worden, biedt het bovenstaande de mogelijkheid zelf een maatregel te formuleren en daarvoor, met gebruikmaking van de bekende aansturingscodes een code op te stellen. Het verdient aanbeveling de in dit verband opgestelde codes zorgvuldig te administreren, ter voorkoming van dubbeltellingen.

Het Expertisecentrum stelt het zeer op prijs wanneer dergelijke "700"codes aan het centrum worden doorgegeven, zodat het Handboek bij een volgende tekstherziening kan worden aangevuld.

E Zolder

De zolder is de berging van een woongebouw. Deze berging omvat bergruimten van onderliggende woningen. De vloer en wanden met aangrenzende ruimten moeten brandveilig zijn. Het dak moet spiegelsymmetrisch ten opzichte van de "perceelsgrens" ook brandveilig zijn. Vloer en dak moeten sterk genoeg zijn. Het dak moet bovendien waterdicht zijn omdat het indirect de scheidingsconstructie van verblijfsgebied is. Vanaf de zolder moet bij brand veilig kunnen worden gevlucht.

Bij de zolder onderscheiden we de volgende onderdelen:

1. Kap
2. Vloer
3. Wanden
4. Maatregelen
5. Overige Maatregelen zolder

Voor de basiskwaliteit moeten deze onderdelen vrij zijn van gebreken; kwalitatief zijn uit dat oogpunt geen Maatregelen noodzakelijk.

De gebreken die ze kunnen hebben of de strijd die ze op andere wijze met de bouwregelgeving kunnen hebben of krijgen worden per onderdeel in het navolgende behandeld.

E1 Kap

Basiskwaliteit constructieve veiligheid

Gebrek	grote doorbuiging (1/200 à 250), verrot, aangetast, gescheurd
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-e1-vc-219	het herstellen van de kapconstructie ter plaatse van De constructie en is niet meer bestand is tegen de daarop werkende krachten;
2.005-e1-vc-099	het aanhelen van Dit hout is en niet meer bestand is tegen de daarop werkende krachten;
2.005-e1-vc-101	het aanbrengen van sleutelstukken aan Dit hout is en niet meer bestand is tegen de daarop werkende krachten;
2.005-e1-vc-221	het versterken van de kapconstructie ter plaatse van De constructie en is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-e1-vc-128	het vernieuwen van de kapconstructie ter plaatse van De constructie en is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;
2.001-e1-vc-130	het vernieuwen van het dakbeschot. Het hout is en niet meer bestand is tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1 en 2.103 van het Bouwbesluit;

motivatie:

Het dakbeschot vormt de begrenzing van een brandcompartiment. Rekening houdende met de opkomsttijd van de brandweer, moet de constructie spiegelsymmetrisch minimaal een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag hebben van 60 minuten wil de brandweer uitbreiding van een brand naar een belending kunnen voorkomen.

Toelichting

- Bij een grote doorbuiging van gordingen en spanten is al gauw de veiligheid in het geding.
- Aanhelen en het aanbrengen van sleutelstukken is slechts in beperkte mate realistisch.
- Dit is grotendeels een herhaling van het gestelde onder *Dakconstructie-C1*.

Basiskwaliteit brandveiligheid

Gebrek	geen dakbeschot, WBDBO < 20 minuten
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>beperking van uitbreiding van brand</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.110 Bouwbesluit:
2.103-e1-vb-002	het verbeteren van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van het dak. Het huidig dak beperkt onvoldoende de uitbreiding van brand. Bij het verbeteren gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.103 van het Bouwbesluit;

motivatie:

Het dak vormt de begrenzing van een brandcompartiment. Rekening houdende met de opkomsttijd van de brandweer, moet de constructie spiegelsymmetrisch minimaal een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag hebben van 60 minuten wil de brandweer uitbreiding van een brand naar een belending kunnen voorkomen.

Toelichting

- Aanbrengen van een enkele gipskartonplaat zal afdoende zijn. Voordeel is dat dan ook tevens naden en kieren zijn afgedicht.
- Dit is een herhaling van het gestelde onder *Dakconstructie-C1*.

Beleid brandveiligheid

Gebrek	WBDBO spiegelsymmetrisch < 60 minuten.
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>beperking van uitbreiding van brand</i> .
Maatregel	op grond van art. 13 Woningwet wegens strijd met art. 2.103 Bouwbesluit:

2.103-e1-vb-004 het verbeteren van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van het dak. Het huidig dak beperkt onvoldoende de uitbreiding van brand. Bij het verbeteren gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.103 van het Bouwbesluit;

motivatie:

Het dak vormt de begrenzing van een brandcompartiment. Rekening houdende met de opkomsttijd van de brandweer, moet de constructie spiegelsymmetrisch minimaal een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag hebben van 60 minuten wil de brandweer uitbreiding van een brand naar een belending kunnen voorkomen.

Toelichting

- Om een handhavingsbesluit boven het minimum niveau voor de bestaande bouw te kunnen motiveren, moet door B&W brandveiligheidsbeleid zijn vastgesteld.
- Aanbrengen van een enkele gipskartonplaat zal afdoende zijn. Voordeel is dat dan ook tevens naden en kieren zijn afgedicht.
- Dit is een herhaling van het gestelde onder *Dakconstructie-C1*.

Eisen des tijds

Gebrek er is geen thermische isolatie aanwezig en het betreft indirect de scheidingsconstructie met verblijfsgebied.

Strijd met energiezuinigheidsaspect en woongerief; *thermische isolatie*.

Maatregel op grond van art. 13 Woningwet (noodzakelijk) wegens strijd met art. 5.1 Bouwbesluit:

5.001-e1-et-012 het thermisch isoleren van het dak. Het huidig dak is niet thermisch geïsoleerd en voldoet niet aan de eisen des tijds. Bij het aanbrengen van de isolatie gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 5.1 van het Bouwbesluit;

motivatie:

Nu werkzaamheden aan het pand verricht moeten worden, zijn de meerkosten van thermisch isoleren relatief beperkt en de terugverdientijd ervan is minder dan 15 jaar. Groot voordeel van deze verbetering is de verhoging van het wooncomfort en de positieve bijdrage aan de beperking van CO₂-uitstoot.

Toelichting

- Bij het thermisch isoleren aan de binnenzijde moet aandacht besteed worden aan de uitvoering. Aan de binnenzijde moet een goede damprem komen.
- Dit is een herhaling van het gestelde onder *Dakconstructie-C1*.

E2 Vloer

Basiskwaliteit constructieve veiligheid

Gebrek	verrot, kapot, zwam, sterke doorbuiging
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-e2-vc-223	het herstellen van de vloer ter plaatse van De huidige vloer is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-e2-vc-132	het vernieuwen van de vloer ter plaatse van De huidige vloer is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;
2.005-e2-vc-225	het herstellen van de balklaag ter plaatse van De huidige balklaag is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-e2-vc-134	het versterken van de balklaag ter plaatse van De huidige balklaag is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het versterken gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;
2.001-e2-vc-136	het vernieuwen van de balklaag ter plaatse van De huidige balklaag is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;
2.005-e2-vc-227	het herstellen van de vloer en balklaag ter plaatse van De huidige vloer en balklaag zijn en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-e2-vc-138	het vernieuwen van de vloer en balklaag ter plaatse van De huidige vloer en balklaag zijn en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;
2.001-e2-vc-140	het vervangen van het vloer- en balkhout ter plaatse van Het huidige vloer- en balkhout is door zwam aangetast en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vervangen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Bij een grote doorbuiging kan de veiligheid in het geding zijn maar dat moet dan uit een controleberekening blijken.
- Door zwam aangetast hout moet tot ruim voorbij de aantasting worden verwijderd en daarbij moeten zwamsporen in metselwerk worden bestreden.

E3 Wanden

Basiskwaliteit brandveiligheid

Gebrek	niet zelfsluitende deel (brandgang) in bouwmuur
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>beperking van uitbreiding bij brand</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.110 Bouwbesluit: 2.103-e3-vb-046 het dichtzetten van de doorgang in de gemeenschappelijke bouwmuur. Deze doorgang is niet zelfsluitend en beperkt onvoldoende de uitbreiding van brand. Bij het dichtzetten gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.103 van het Bouwbesluit;

motivatie:

De bouwmuur vormt de begrenzing van een brandcompartiment. Rekening houdende met de opkomsttijd van de brandweer, moet de constructie spiegelsymmetrisch minimaal een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag hebben van 60 minuten wil de brandweer uitbreiding van een brand naar een belending kunnen voorkomen. In een dergelijke brandscheiding mogen alleen zelfsluitende elementen zitten. Deze mogen echter niet dienen als vluchtroute bij brand.

Toelichting

- In het verleden was vluchten bij brand via de belending een geaccepteerde, maar zeer onbetrouwbare, vluchtmogelijkheid.
- De bouwmuur is gemeenschappelijk en bij deze maatregel moet ook de belending worden aangeschreven.

Basiskwaliteit brandveiligheid

Gebrek	zachthout (-board), polystyreen, plastic
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>beperking van ontwikkeling van brand en rook</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met de artikelen 2.98 en 2.130 Bouwbesluit: 2.098-e3-vb-043 het vervangen of verwijderen van de bekleding op de wand ter plaatse van De huidige bekleding is van en beperkt onvoldoende de ontwikkeling van brand en rook;

Toelichting

- De voorschriften voor nieuwbouw en voor bestaande bouw zijn in wezen gelijk.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	gescheurd, beschadigd, kapot
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>preventie</i>
Maatregel	op grond van art. 7b Woningwet i.c.m. art. 5.4.1 BVA 0007b-e3-ah-049 het herstellen van de wanden van de bergruimten; 0007b-e3-ah-051 het vernieuwen van de wanden van de bergruimten; 0007b-e3-ah-053 het herstellen van de deuren van de bergruimten; 0007b-e3-ah-055 het vernieuwen van de deuren van de bergruimten;

motivatie:

De zolderruimte bevindt zich in een sterk verwaarloosde staat. Dit heeft in combinatie met andere zaken een negatief effect op het woongenot van de gebruikers en is daarom slecht voor hun gezondheid. Bovendien lokt het vandalisme uit. Op grond van art. 5.4.1 BVA, *preventie*, is de verhuurder verplicht het noodzakelijk onderhoud te plegen. Wijzen op feiten of omstandigheden die in dit specifieke geval maatregelen noodzakelijk maken. De staat van de huidige zolderruimte vormt een dreigend gevaar voor de gezondheid en veiligheid

Toelichting:

- Het betreft gebreken waarbij de veiligheid niet direct in het geding is.
- Bergruimte is volgens het Bouwbesluit niet (meer) vereist. Het gaat hier om een rechtens verkregen niveau van wonen.
- De eigenaar is gelet op art. 5.4.1 BVA, *preventie*, verplicht om het nodige onderhoud te plegen.

- Handhaving van de Woningwet 2007 met betrekking tot het treffen van deze maatregelen moet met de nodige terughoudendheid gebeuren.

E4 Maatregelen

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	open afvoer van hemelwater
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>wering van vocht van buiten</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.22 Bouwbesluit: 3.041-e4-gv-024 het vervangen van de keulse goot door een gesloten afvoerleiding, dan wel het verwijderen van deze goot en het aanbrengen van een afvoerleiding voor hemelwater buiten het gebouw die is aangesloten op de openbare riolering. Bij vervangen of aanbrengen van de afvoerleiding gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.41 van het Bouwbesluit;

motivatie:

Het hemelwater vloeit niet-afgesloten door het gebouw. Door verdamping van water ontstaat een hoge relatieve vochtigheid in het gebouw, hetgeen bedreigend is voor mens en constructie. De kans dat van overstroming is niet denkbeeldig. Daarom moet deze voor de gezondheid nadelige situatie worden opgeheven.

Toelichting

- Buiten het gebouw afvoeren van regenwater heeft sterk de voorkeur. Interne wateroverlast ten gevolge van lekkage wordt daarmee voorkomen. Bovendien wordt een hoge relatieve vochtigheid binnen het gebouw ten gevolge van verdamping van hemelwater daarbij vermeden.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	slechte werking
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>luchtverversing</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.54 Bouwbesluit: 3.054-e4-gl-025 het vanaf de zoldervloer voor elke toiletruimte afzonderlijk doorvoeren van de ventilatielucht afvoermaatregel. De huidige gecombineerde afvoer werkt slecht en beperkt onvoldoende het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht;

Toelichting

- Aandacht is nodig voor behoud van brandwerendheid naar de onderliggende woning.

E5 Overige maatregelen zolder

Basiskwaliteit

Gebrek	.....
Strijd met	.....
Maatregel	op grond van	wegens strijd met.....
.....-e5-.....	-701	het herstellen van..... .....huidige..... niet meer.....
.....-e5-.....	-702	het vernieuwen van
.....-e5-.....	-703	het verwijderen van.....
.....-e5-.....	-704	het aanbrengen van.....
.....-e5-.....	-705	het doen instellen van een onderzoek naar.....

Toelichting

- Wanneer de in E1 tot en met E4 genoemde codes niet gebruikt kunnen worden, biedt het bovenstaande de mogelijkheid zelf een maatregel te formuleren en daarvoor, met gebruikmaking van de bekende aansturingscodes een code op te stellen.
Het verdient aanbeveling de in dit verband opgestelde codes zorgvuldig te administreren, ter voorkoming van dubbeltellingen.

Het Expertisecentrum stelt het zeer op prijs wanneer dergelijke "700"codes aan het centrum worden doorgegeven, zodat het Handboek bij een volgende tekstherziening kan worden aangevuld.

F. Woning op de

De woning is een besloten ruimte en bestemd voor het verblijf van mensen. De ruimte moet veilig zijn te gebruiken en in geval van brand moet op veilige wijze het aangrenzend terrein bereikt kunnen worden. Het verblijf in de ruimte mag niet slecht voor de gezondheid zijn. Vocht moet worden geweerd. Gebruikte ventilatielucht en vloeibare afvalstoffen moeten kunnen worden afgevoerd. De indeling mag praktisch gebruik niet in de weg staan. In beginsel moeten alle essentiële functies binnenshuis verricht kunnen worden. Tot slot mag de ruimte geen negatieve invloed hebben op het veilig en gezond kunnen gebruiken van aangrenzende woningen.

In de woning onderscheiden we de volgende onderdelen:

- | | |
|---------------------------------|--|
| 1. Vloer | 10. Ventilatie verblijfsruimte |
| 2. Binnenwanden | 11. Energie-installaties |
| 3. Plafonds | 12. Water |
| 4. Woningtoegangsdeur | 13. Kokers, kanalen en leidingen |
| 5. Kozijnen, ramen en beglazing | 14. Stooktoestel |
| 6. Binnendeuren | 15. Asbest |
| 7. Toiletruimte | 16. Overige maatregelen woning op de ... |
| 8. Badruimte | |
| 9. Aanrecht en kooktoestel | |

Voor de basiskwaliteit moeten deze onderdelen vrij zijn van gebreken; kwalitatief zijn uit dat oogpunt geen maatregelen noodzakelijk.

De gebreken die ze kunnen hebben of de strijd die ze op andere wijze met de bouwregelgeving kunnen hebben of krijgen worden per onderdeel in het navolgende behandeld.

F1 Vloer

Basiskwaliteit constructieve veiligheid

Gebrek	verrot, kapot, zwam, sterke doorbuiging (>1:200), verzakt
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-f1-vc-223	het herstellen van de vloer ter plaatse van De huidige vloer is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-f1-vc-132	het vernieuwen van de vloer ter plaatse van De huidige vloer is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;
2.005-f1-vc-225	het herstellen van de balklaag ter plaatse van De huidige balklaag is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-f1-vc-134	het versterken van de balklaag ter plaatse van De huidige balklaag is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het versterken gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;
2.001-f1-vc-136	het vernieuwen van de balklaag ter plaatse van De huidige balklaag is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;
2.005-f1-vc-227	het herstellen van de vloer en balklaag ter plaatse van De huidige vloer en balklaag zijn en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-f1-vc-140	het vervangen van het vloer- en balkhout ter plaatse van Het huidige vloer- en balkhout is door zwam aangetast en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vervangen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;
2.001-f1-vc-138	het vernieuwen van de vloer en balklaag ter plaatse van De huidige vloer en balklaag zijn en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;
2.001-f1-vc-142	het vernieuwen van de vloer en balklaag ter plaatse van de begane grond. De huidige vloer en balklaag zijn en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1, 3.22 en 5.1 van het Bouwbesluit;

motivatie:

Nu de vloer van de begane grond geheel wordt vernieuwd, zijn de meerkosten van thermisch isoleren relatief beperkt en de terugverdientijd ervan is minder dan 15 jaar. Bovendien is dan kosteloos de toetreding van vochtige lucht uit de ondergelegen ruimte te beperken. Groot voordeel van deze verbetering is de verhoging van het wooncomfort en de positieve bijdrage aan de beperking van CO₂-uitstoot.

Toelichting

- Bij een grote doorbuiging kan de veiligheid in het geding zijn maar dat moet dan uit een controleberekening blijken.
- Door zwam aangetast hout moet tot ruim voorbij de aantasting worden verwijderd en daarbij moeten zwamsporen in metselwerk worden bestreden.
- Bij het geheel vernieuwen van de vloer van de begane grond, dient overwogen te worden om een thermisch geïsoleerde systeemvloer aan te brengen. Dit moet voor de fundering dan wel toelaatbaar zijn.
- Dit is grotendeels een herhaling van *Vloer-E2*

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	vochtige binnenlucht
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>wering van vocht van buiten</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit:

- 3.022-f1-gv-163 het aanpassen van de dampdichtheid van de vloer op de begane grond. De huidige vloer heeft te veel kieren en naden en beperkt onvoldoende het binnendringen van vocht in verblijfs-, bad- en toiletruimte;
- 3.022-f1-gv-026 het aanpassen van de dampdichtheid van de vloer op de begane grond. De huidige vloer heeft te veel kieren en naden en beperkt onvoldoende het binnendringen van vocht in verblijfs-, bad- en toiletruimte. Bij het aanpassen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.22 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Een goede bodemafluiters kan vaak een remedie zijn.
- Ventilatie van de ruimte onder de vloer is van groot belang.
- Combinatie met bij voorbeeld thermisch isoleren verdient de voorkeur.

Eisen des tijds

Gebrek	er is geen thermische isolatie aanwezig.
Strijd met	energiezuinigheidsaspect en woongerief; <i>thermische isolatie</i> .
Maatregel	op grond van art. 13 Woningwet (noodzakelijk) wegens strijd met art. 5.1 Bouwbesluit:
5.001-f1-et-014	het thermisch isoleren van de vloer van de begane grond. De huidige vloer is niet thermisch geïsoleerd en voldoet niet aan de eisen des tijds. Bij het aanbrengen van de isolatie gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 5.1 van het Bouwbesluit;

motivatie:

Nu veel werkzaamheden op de begane grond verricht moeten worden, zijn de meerkosten van thermisch isoleren relatief beperkt en de terugverdientijd ervan is minder dan 15 jaar. Groot voordeel van deze verbetering is de verhoging van het wooncomfort en de positieve bijdrage aan de beperking van CO₂-uitstoot.

Toelichting

- Bij het thermisch isoleren moet aandacht besteed worden aan de uitvoering. Het is van belang een goede damprem toe te passen en zorg te dragen voor goede ventilatie van luchtpouwen.
- Aanbrengen van isolatie op de bodem van de kruipruimte kan worden overwogen.
- Voor thermisch isolerende maatregelen aan de begane grond is subsidie beschikbaar.

F2 Binnenwanden

Basiskwaliteit constructieve veiligheid

Gebrek	los, verrot, gescheurd
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-f2-vc-229	het herstellen van de wand ter plaatse van De huidige wand en is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-f2-vc-231	het versterken van de wand ter plaatse van De huidige wand en is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-f2-vc-233	het herstellen van de wanden ter plaatse van De huidige wanden en zijn niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-f2-vc-144	het vernieuwen van de wand ter plaatse van de De huidige wand en is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1, 2.91 en 2.125 van het Bouwbesluit;
2.001-f2-vc-146	het vernieuwen van de wanden ter plaatse van De huidige wanden en zijn niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1, 2.91 en 2.125 van het Bouwbesluit;
2.001-f2-vc-148	het vernieuwen van de scheidingswand met het trappenhuis. De huidige wand en is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1, 2.91 2.115 en 2.125 van het Bouwbesluit;

motivatie:

De scheidingswand met het trappenhuis moet de vluchtroute naar het aangrenzend terrein beschermen. Daarom moet de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van deze constructie ten minste gelijk zijn aan de opkomsttijd van de brandweer (30 minuten), anders heeft de brandweer geen mogelijkheid meer tot redding van mogelijk bedreigde personen.

Toelichting

- Deze maatregelen zullen niet zo vaak nodig zijn. Er zal sprake moeten zijn van (dreigend gevaar voor) het vallen van stukken van de muur.
- De eisen met betrekking tot de beperking van de ontwikkeling van brand en rook zijn voor nieuwbouw en bestaand nagenoeg gelijklopend.
- Gelet op art. 5.4.1 Model Bouwverordening, *preventie*, zullen de vernieuwde delen afgewerkt moeten worden opgeleverd. Normaliter is de huurder verantwoordelijk voor het (klein) onderhoud binnenshuis.
- Dit gedeeltelijk een herhaling van *Wanden en plafonds-D8*.

Basiskwaliteit brandveiligheid

Gebrek	WBDBO < 20 minuten
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>verdere beperking van uitbreiding van brand</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met de art. 2.120 Bouwbesluit:
2.115-f2-vb-048	het verbeteren van (aanbrengen van een beplating op) de scheidingswand met het trappenhuis. De huidige wand beperkt onvoldoende de uitbreiding van brand. Bij het verbeteren gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.91, 2.115 en 2.125 van het Bouwbesluit;
2.115-f2-vb-050	het vernieuwen van de scheidingswand met het trappenhuis. De huidige wand beperkt onvoldoende de uitbreiding van brand. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.91, 2.115 en 2.125 van het Bouwbesluit;

Motivatie:

De scheidingswand met het trappenhuis moet de vluchtroute naar het aangrenzend terrein beschermen. Daarom moet de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van deze constructie ten minste gelijk zijn aan de opkomsttijd van de brandweer (30 minuten), anders heeft de brandweer geen mogelijkheid meer tot redding van mogelijk bedreigde personen.

Toelichting

- Deze wand is tevens scheidingsconstructie van het brandcompartiment.
- Door het trappenhuis loopt een vluchtroute en deze moet veilig bruikbaar zijn voor ontvluchten en redding bij brand.
- Aan deze wand zal veelal ook aan de zijde van het trappenhuis een Maatregel nodig zijn.
- Dit gedeeltelijk een herhaling van *Wanden en plafonds-D8*.

Basiskwaliteit brandveiligheid

Gebrek	gescheurd, los, zacht hout (-board), polystyreen, plastic
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>beperking van ontwikkeling van brand en rook</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met de artikelen 2.98 en 2.130 Bouwbesluit:
2.098-f2-vb-045	het vervangen of verwijderen van de brandgevaarlijke bekleding op de wand ter plaatse van Deze bekleding beperkt de ontwikkeling van brand en rook onvoldoende;
2.098-f2-vb-047	het herstellen van de wand ter plaatse van De huidige wand en beperkt onvoldoende de ontwikkeling van brand en rook;
2.091-f2-vb-052	het vernieuwen van de wand ter plaatse van De huidige wand en beperkt onvoldoende de ontwikkeling van brand en rook. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.91 en 2.125 van het Bouwbesluit.;
2.091-f2-vb-054	het vernieuwen van de scheidingswand met het trappenhuis. De huidige wand en beperkt onvoldoende de ontwikkeling van brand en rook. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.91, 2.115 en 2.125 van het Bouwbesluit;

motivatie:

De scheidingswand met het trappenhuis moet de vluchtroute naar het aangrenzend terrein beschermen. Daarom moet de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van deze constructie ten minste gelijk zijn aan de opkomsttijd van de brandweer (30 minuten), anders heeft de brandweer geen mogelijkheid meer tot redding van mogelijk bedreigde personen.

Toelichting

- Door het trappenhuis loopt een vluchtroute en deze moet veilig bruikbaar zijn voor ontvluchten en redding bij brand.
- De voorschriften voor nieuwbouw en voor bestaande bouw zijn in wezen gelijk.
- Gelet op art. 5.4.1 Model Bouwverordening, *preventie*, zullen de herstelde of vernieuwde delen afgewerkt moeten worden opgeleverd. Normaliter is de huurder verantwoordelijk voor het (klein) onderhoud binnenshuis.
- Dit gedeeltelijk een herhaling van *Wanden en plafonds-D8*.

Beleid brandveiligheid

Gebrek	WBDBO is geen 30 minuten
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>beperking van uitbreiding van brand</i>
Maatregel	op grond van art. 13 Woningwet wegens strijd met art. 2.115 Bouwbesluit:
2.115-f2-vb-056	het verbeteren van (aanbrengen van een beplating op) de scheidingswand met het trappenhuis. De huidige wand beperkt onvoldoende de uitbreiding van brand. Bij het verbeteren gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.91, 2.115 en 2.125 van het Bouwbesluit;
2.115-f2-vb-058	het vernieuwen van de scheidingswand met het trappenhuis. De huidige wand beperkt onvoldoende de uitbreiding van brand. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.91, 2.115 en 2.125 van het Bouwbesluit;

motivatie:

De weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van de aanwezige constructie is geringer dan de opkomsttijd van de brandweer. De brand kan zich daardoor te snel uitbreiden. Dit is strijdig met het vastgestelde brandpreventiebeleid.

Toelichting

- Het gaat hier om de scheidingsconstructie van een brandcompartiment.
- Om een handhavingsbesluit boven het minimum niveau voor de bestaande bouw te kunnen motiveren, moet door B&W brandveiligheidsbeleid zijn vastgesteld.
- Dit gedeeltelijk een herhaling van *Wanden en plafonds-D8*.

Beleid gezondheid

Gebrek	geluidsoverlast
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>geluidswering tussen ruimten</i>
Maatregel	op grond van art. 13 Woningwet wegens strijd met art. 3.17 Bouwbesluit:
3.017-f2-gg-006	het verbeteren van de scheidingsconstructie met het trappenhuis. De huidige wand biedt onvoldoende bescherming tegen geluidsoverlast. Bij het verbeteren gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.17 van het Bouwbesluit;
3.017-f2-gg-008	het vernieuwen van de scheidingsconstructie met het trappenhuis. De huidige wand biedt onvoldoende bescherming tegen geluidsoverlast. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.17 van het Bouwbesluit;

motivatie:

De bescherming tegen geluidsoverlast bij gebruik van het trappenhuis is zwaar onvoldoende. De nachtrust van bewoners is daardoor in gevaar. Dit is slecht voor de gezondheid.

Toelichting

- Om een handhavingsbesluit boven het minimum niveau voor de bestaande bouw te kunnen motiveren, moet door B&W brandveiligheidsbeleid zijn vastgesteld.
- Dit zal over het algemeen een ingrijpende en kostbare maatregel zijn.
- Bij zwaar onvoldoende geluidswering moet gedacht worden aan meer dan 10 dB(A) onder het minimumniveau volgens het Bouwbesluit.
- De maatregel is zeker op zijn plaats als wijziging van indelingen tevens verplaatsing van wanden inhoudt.
- Dit gedeeltelijk een herhaling van *Wanden en plafonds-D8*.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	beschadigd, haveloos
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>preventie</i>
Maatregel	op grond van art. 7b Woningwet i.c.m. art. 5.4.1 Model Bouwverordening
0013-f2-ah-061	het herstellen van de wanden ter plaatse van
0013-f2-ah-063	het herstellen van het muurpleisterwerk ter plaatse van

motivatie:

De wanden bevinden zich in een sterk verwaarloosde staat. Dit heeft een negatieve uitstraling en bevordert vandalisme. Dit is slecht is voor de gezondheid en veiligheid van de gebruikers. Op grond van art. 5.4.1 Model Bouwverordening, *preventie*, is de verhuurder verplicht het noodzakelijk onderhoud te plegen. Evt. wijzen op feiten of omstandigheden die in dit specifieke geval maatregelen noodzakelijk maken: de staat van de huidige wanden vormt een dreigend gevaar voor de gezondheid en veiligheid

Toelichting

- Het betreft gebreken waarbij de veiligheid niet direct in het geding is.
- Normaliter is de huurder verantwoordelijk voor het (klein) onderhoud binnenshuis.
- Handhaving van de Woningwet 2007 met betrekking tot het treffen van deze maatregelen moet met de nodige terughoudendheid gebeuren.

F3 Plafond

Basiskwaliteit constructieve veiligheid

Gebrek	los e.d.
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-f3-vc-235	het opnieuw bevestigen van het plafond ter plaatse van Het huidige plafond zit los en is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-f3-vc-237	het herstellen van het plafond ter plaatse van Het huidige plafond en is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-f3-vc-150	het vernieuwen van het plafond ter plaatse van Het huidige plafond en is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1, 2.91 2.115 en 2.125 van het Bouwbesluit;

motivatie:

Het plafond is onderdeel van de scheidingsconstructie van een brandcompartiment. Daarom moet de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van deze constructie groter zijn dan de opkomsttijd van de brandweer (30 minuten), zodat de brandweer de gelegenheid krijgt om door brand bedreigde personen te kunnen redden.

Toelichting

- Deze maatregelen zullen niet zo vaak nodig zijn. Er zal sprake moeten zijn van (dreigend gevaar voor) het vallen van stukken van het plafond.
- De voorschriften met betrekking tot de beperking van de ontwikkeling van brand en rook zijn voor nieuwbouw en bestaand nagenoeg gelijk.
- Gelet op art. 5.4.1 Model Bouwverordening, *preventie*, zullen de vernieuwde delen afgewerkt moeten worden opgeleverd. Normaliter is de huurder verantwoordelijk voor het (klein) onderhoud binnenshuis.
- Dit gedeeltelijk een herhaling van *Wanden en plafonds-D8*.

Basiskwaliteit brandveiligheid

Gebrek	ontbreekt, gescheurd, WBDBO < 20 minuten
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>verdere beperking van uitbreiding van brand</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met de art. 2.120 Bouwbesluit:
2.120-f3-vb-049	het herstellen van het plafond ter plaatse van Het huidige plafond en beperkt onvoldoende de uitbreiding van brand;
2.115-f3-vb-060	het verbeteren van (aanbrengen van een beplating op) het plafond ter plaatse van Het huidige plafond en beperkt onvoldoende de uitbreiding van brand. Bij het verbeteren gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.91, 2.115 en 2.125 van het Bouwbesluit;
2.115-f3-vb-062	het vernieuwen van het plafond ter plaatse van Het huidige plafond en beperkt onvoldoende de uitbreiding van brand. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.91, 2.115 en 2.125 van het Bouwbesluit;
2.115-f3-vb-064	het weer aanbrengen van het plafond ter plaatse van Momenteel ontbreekt het plafond en wordt de uitbreiding van brand onvoldoende beperkt. Bij het aanbrengen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.91, 2.115 en 2.125 van het Bouwbesluit;

motivatie:

Het plafond is onderdeel van de scheidingsconstructie van een brandcompartiment. Daarom moet de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van deze constructie groter zijn dan de opkomsttijd van de brandweer (30 minuten), zodat de brandweer de gelegenheid krijgt om door brand bedreigde personen te kunnen redden.

Toelichting

- Onder plafond wordt hier ook verstaan de onderzijde van de trap.
- Een plafond tussen twee brandcompartimenten moet volgens de nieuwbouwvoorschriften een WBDBO van 60 minuten hebben.

- Als het plafond deel uit maakt van de uitwendige scheidingsconstructie, geldt de WBDBO-eis spiegelsymmetrisch ten opzichte van de perceelsgrens.
- Onder de trap geldt een nieuwbouweis van 30 minuten.
- Voorkeur heeft een nieuw, vrij dragend plafond vanwege de betere geluidswering.
- Dit gedeeltelijk een herhaling van *Wanden en plafonds-D8*.

Basiskwaliteit brandveiligheid

Gebrek	zachthout (-board), polystyreen, plastic
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>beperking van ontwikkeling van brand en rook</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met de artikelen 2.98 en 2.130 Bouwbesluit:
2.098-f3-vb-051	het vervangen of verwijderen van de brandgevaarlijke bekleding op het plafond ter plaatse van Deze bekleding beperkt de ontwikkeling van brand en rook onvoldoende;
2.098-f3-vb-053	het herstellen van het plafond ter plaatse van Het huidige plafond en beperkt onvoldoende de ontwikkeling van brand en rook;
2.098-f3-vb-055	het vernieuwen van het plafond ter plaatse van Het huidige plafond Het huidige plafond en beperkt onvoldoende de ontwikkeling van brand en rook. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.91 en 2.125 van het Bouwbesluit.;
2.091-f3-vb-066	het vernieuwen van het plafond onder tegen de trap. Het huidige plafond en beperkt onvoldoende de ontwikkeling van brand en rook. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.91, 2.115 en 2.125 van het Bouwbesluit;

motivatie:

Het plafond is onderdeel van de scheidingsconstructie van een brandcompartiment. Daarom moet de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van deze constructie groter zijn dan de opkomsttijd van de brandweer (30 minuten), zodat de brandweer de gelegenheid krijgt om door brand bedreigde personen te kunnen redden.

Toelichting

- Door het trappenhuis loopt een vluchtroute en deze moet veilig bruikbaar zijn voor ontvluchten en redding bij brand.
- Voorkomen moet worden dat de brand zich te snel uitbreidt naar een andere woning.
- De voorschriften voor nieuwbouw en voor bestaande bouw met betrekking tot de beperking van de ontwikkeling van brand en rook zijn in wezen gelijk.
- Voorkeur heeft een nieuw, vrij dragend plafond vanwege de betere geluidswering.
- Gelet op art. 5.4.1 Model Bouwverordening, *preventie*, zullen de herstelde of vernieuwde delen afgewerkt moeten worden opgeleverd. Normaliter is de huurder verantwoordelijk voor het (klein) onderhoud binnenshuis.
- Dit gedeeltelijk een herhaling van *Wanden en plafonds-D8*.

Beleid brandveiligheid

Gebrek	WBDBO is geen 30 minuten
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>beperking van uitbreiding van brand</i>
Maatregel	op grond van art. 13 Woningwet wegens strijd met art. 2.115 Bouwbesluit:
2.115-f3-vb-068	het verbeteren van (aanbrengen van een beplating op) het plafond ter plaatse van Het huidige plafond beperkt onvoldoende de uitbreiding van brand. Bij het verbeteren gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.091, 2.115 en 2.125 van het Bouwbesluit;
2.115-f3-vb-070	het vernieuwen van het plafond ter plaatse van Het huidige plafond beperkt onvoldoende de uitbreiding van brand. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.091, 2.115 en 2.125 van het Bouwbesluit;

motivatie:

De weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van de aanwezige constructie is geringer dan de opkomsttijd van de brandweer. De brand kan zich daardoor te snel uitbreiden. Dit is strijdig met het vastgestelde brandpreventiebeleid.

Toelichting

- Om boven het minimum niveau voor de bestaande bouw te kunnen aanschrijven, moet door B&W brandveiligheidsbeleid zijn vastgesteld.

Beleid gezondheid

Gebrek	geluidsoverlast
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>geluidswering tussen ruimten</i>
Maatregel	op grond van art. 13 Woningwet wegens strijd met art. 3.17 Bouwbesluit:
3.017-f3-gg-010	het verbeteren van de plafondconstructie ter plaatse van De huidige constructie biedt onvoldoende bescherming tegen geluidsoverlast. Bij het verbeteren gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.17 van het Bouwbesluit;
3.017-f3-gg-012	het vernieuwen van de plafondconstructie ter plaatse van De huidige constructie biedt onvoldoende bescherming tegen geluidsoverlast. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.17 van het Bouwbesluit;

motivatie:

De bescherming tegen geluidsoverlast bij gebruik van de bovenwoning is zwaar onvoldoende. De nachtrust van bewoners is daardoor in gevaar. Dit is slecht voor de gezondheid.

Toelichting

- Om een handhavingsbesluit boven het minimum niveau voor de bestaande bouw te kunnen motiveren, moet door B&W brandveiligheidsbeleid zijn vastgesteld..
- Dit zal over het algemeen een ingrijpende en kostbare maatregel zijn.
- Bij zwaar onvoldoende geluidswering moet gedacht worden aan meer dan 10 dB(A) onder het minimumniveau volgens het Bouwbesluit.
- De maatregel is zeker op zijn plaats als het gehele plafond toch vernieuwd moet worden.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	beschadigd, haveloos
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>preventie</i>
Maatregel	op grond van art. 7b Woningwet i.c.m. art. 5.4.1. BVA
0007b-f3-ah-065	het herstellen van het plafond ter plaatse van
0007b-f3-ah-067	het herstellen van het plafondpleisterwerk ter plaatse van

motivatie:

De plafonds bevinden zich in een sterk verwaarloosde staat. Dit heeft een negatieve uitstraling en bevordert vandalisme. Dit is slecht is voor de gezondheid en veiligheid van de gebruikers. Op grond van art. 5.4.1 BVA, *preventie*, is de verhuurder verplicht het noodzakelijk onderhoud te plegen. Evt. wijzen op feiten of omstandigheden die in dit specifieke geval maatregelen noodzakelijk maken: de staat van de huidige plafonds vormt een dreigend gevaar voor de gezondheid en veiligheid

Toelichting

- Het betreft gebreken waarbij de veiligheid niet direct in het geding is.
- Normaliter is de huurder verantwoordelijk voor het (klein) onderhoud binnenshuis.
- Handhaving van de Woningwet 2007 met betrekking tot het treffen van deze maatregelen moet met de nodige terughoudendheid gebeuren.

F4 Woningtoegangsdeur

Basiskwaliteit brandveiligheid

Gebrek	past niet, kiert, aangetast, versleten, geen WBDBO van 20 minuten (hol, paneel, gewoon glas)
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>beperking van uitbreiding van brand</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.120 Bouwbesluit:
2.120-f4-vb-057	het herstellen van de woningtoegangsdeur. De deur is en beperkt de uitbreiding van brand onvoldoende;
2.120-f4-vb-059	het vervangen van de woningtoegangsdeur. De deur is en beperkt de uitbreiding van brand onvoldoende. Bij het vervangen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.115 en 2.214 van het Bouwbesluit;
2.120-f4-vb-061	het vervangen van het bovenlicht van de woningtoegangsdeur. Het bovenlicht is van gewoon glas en beperkt de uitbreiding van brand onvoldoende. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.115 en 2.214 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Voor een WBDBO van 30 minuten zal de sponning veelal moeten worden aangepast.
- Dit is grotendeels een herhaling van *D5-Woningtoegangsdeuren*.

Basiskwaliteit brandveiligheid

Gebrek	klemt
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>vluchten bij brand</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.160 Bouwbesluit:
2.160-f4-vb-063	het goed gangbaar en sluitend maken van de woningtoegangsdeur. De deur klemt en belemmert het veilig kunnen vluchten bij brand;

Toelichting

- Vanuit de woning mag het vluchten bij brand niet gehinderd worden door belemmeringen op de vluchtroute.
- De deur moet blijven voldoen aan de WBDBO-eis.
- Dit is grotendeels een herhaling van *D5-Woningtoegangsdeuren*.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	aanwezigheid van asbest
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>schadelijke materialen</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met artikel 3.109a Bouwbesluit:
3.109a-f4-gm-001	het laten verwijderen van de asbestbeplating ter plaatse van de De beplating zit op een kwetsbare plaats en is daarmee een bedreiging voor de gezondheid.
3.109a-f4-gm-002	Het vervangende materiaal moet zodanige eigenschappen hebben dat een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van ten minste 30 minuten wordt bereikt;

Toelichting

- Asbestbeplating op deuren is kwetsbaar en geeft een grote kans op beschadiging. Om gezondheidsproblemen te voorkomen, is verwijdering gewenst. Hier is dus sprake van een preventieve maatregel.
- De asbestbeplating is ooit aangebracht om de brandwerendheid te verbeteren.
- Algehele vervanging van de deur ligt het meest voor de hand;
- Dit is grotendeels een herhaling van *D5-Woningtoegangsdeuren*.

Beleid brandveiligheid

Gebrek	WBDBO is geen 30 minuten
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>beperking van uitbreiding van brand</i>
Maatregel	op grond van art. 13 Woningwet wegens strijd met art. 2.115 Bouwbesluit:

2.115-f4-vb-102 het vervangen van de woningtoegangsdeur. De deur beperkt de uitbreiding van brand onvoldoende. Bij vervangen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.115 en 2.214 van het Bouwbesluit;

motivatie:

De weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van de aanwezige deur is geringer dan de opkomsttijd van de brandweer. De brand kan zich daardoor te snel uitbreiden. Dit is strijdig met het vastgestelde brandpreventiebeleid.

Toelichting

- Om een handhavingsbesluit boven het minimum niveau voor de bestaande bouw te kunnen motiveren, moet door B&W brandveiligheidsbeleid zijn vastgesteld.
- Jurisprudentie: ABRvS, 28-5-1999, BR 1999, 791, Amsterdam-De Baarsjes
- Dit is grotendeels een herhaling van *D5-Woningtoegangsdeuren*.

F5 Kozijnen, ramen en beglazing

Basiskwaliteit constructieve veiligheid

Gebrek (gedeeltelijk) verrot; verbindingen open met gevaar voor inwateren, slecht of loszittend hang-en sluitwerk, loszittend of gebroken glas.

Strijd met veiligheidsaspect; *algemene sterkte van de bouwconstructie*.

Maatregel op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:

- 2.005-f5-vc-031 het herstellen van het kozijn ter plaatse van Het kozijn is en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten;
- 2.001-f5-vc-024 het vernieuwen van het kozijn ter plaatse van Het kozijn is en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;
- 2.001-f5-vc-026 het vernieuwen van alle kozijnen. De kozijnen zijn en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit. De kozijnen moeten worden uitgevoerd met de oorspronkelijke detaillering en geschikt zijn voor plaatsing van thermisch isolerende beglazing;

motivatie:

Bij algehele vervanging van de kozijnen is plaatsing van kozijnen die geschikt zijn voor plaatsing van dubbele beglazing nagenoeg kostenneutraal terwijl nu op eenvoudige wijze een comfortverbetering (thermisch isoleren) is te realiseren.

- 2.005-f5-vc-033 het opnieuw bevestigen van het hang- en sluitwerk van het raam ter plaatse van Het hang- en sluitwerk zit los en het raam is nu onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten;
- 2.005-f5-vc-035 het opnieuw bevestigen van het hang- en sluitwerk van de ramen ter plaatse van Het hang- en sluitwerk zit los en de ramen zijn nu onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten;
- 2.005-f5-vc-037 het herstellen van het raam ter plaatse van Het raam is en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten;
- 2.005-f5-vc-039 het herstellen van de ramen ter plaatse van De ramen zijn en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten;
- 2.001-f5-vc-028 het vernieuwen van het hang- en sluitwerk van het raam ter plaatse van Het hang- en sluitwerk is en het raam is nu onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.214 van het Bouwbesluit;
- 2.001-f5-vc-030 het vernieuwen van het hang- en sluitwerk van de ramen ter plaatse van Het hang- en sluitwerk is en de ramen zijn nu onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.214 van het Bouwbesluit;
- 2.001-f5-vc-032 het vernieuwen van het raam ter plaatse van Het raam is en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit. Het raam moet worden uitgevoerd met de oorspronkelijke detaillering;
- 2.001-f5-vc-034 het vernieuwen van de ramen ter plaatse van De ramen zijn en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1 en 2.214 van het Bouwbesluit. De ramen moeten worden uitgevoerd met de oorspronkelijke detaillering en geschikt zijn voor plaatsing van thermisch isolerende beglazing;
- 2.001-f5-vc-036 het vernieuwen van alle ramen. De ramen zijn en onvoldoende bestand tegen de daarop werkende krachten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.1 en 2.214 van het Bouwbesluit. De ramen moeten worden uitgevoerd met de oorspronkelijke detaillering en geschikt zijn voor plaatsing van thermisch isolerende beglazing;

motivatie:

Bij algehele vervanging van de ramen is plaatsing van ramen die geschikt zijn voor plaatsing van dubbele beglazing nagenoeg kostenneutraal terwijl nu op eenvoudige wijze een comfortverbetering (thermisch isoleren) is te realiseren.

- 2.005-f5-vc-049 het deugdelijk vastzetten van het glas in het raam ter plaatse van Het glas zit los en het raam is nu niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
- 2.005-f5-vc-051 het deugdelijk vastzetten van het glas in de ramen ter plaatse van Het glas zit los en de ramen zijn nu niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
- 2.005-f5-vc-053 het vernieuwen van het glas in het raam ter plaatse van Het glas is gebroken en het raam is nu niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
- 2.005-f5-vc-055 het vernieuwen van het glas in de ramen ter plaatse van Het glas is gebroken en de ramen zijn nu niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;

Toelichting

- Herstellen komt alleen in aanmerking als het resultaat ten minste behoud voor de eerste 10 à 15 jaar is.
- Als een kozijn of raam op een enkele plek rot vertoont, is reparatie voor de hand liggend. Kunststof reparatiemiddelen zijn duur. Bij rot op meerdere plaatsen zal tot algehele vervanging moeten worden besloten.
- Bij het vervangen van alle kozijnen is er tevens een relatie met art. 5.1 Bouwbesluit (art. 13 Woningwet).
- Het laten vervangen van alle enkele beglazing door thermisch isolerende beglazing zonder bijkomende redenen, wordt nog niet haalbaar geacht. Weliswaar biedt art. 13 Woningwet de mogelijkheid tot het laten aanbrengen van deze verbetering door middel van een handhavingsbesluit, maar de motivering om van deze bevoegdheid gebruik te maken zal terdege onderbouwd moeten zijn met een vastgesteld beleidsstuk. Voor deze onderbouwing wordt nog geen sluitende motivatie voorzien.
- Bij vernieuwen geen vrijstelling geven van het bouwvoorschrift betreffende inbraakwerend hang- en sluitwerk. Optimale sociale veiligheid wordt nagestreefd.
- Nieuw hout dat in aanraking komt met metselwerk moet deugdelijk worden beschermd.
- Dit is voor een deel een herhaling van *A7-Houten kozijnen, A8-Houten ramen en deuren en A9-beglazing*.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	gedeeltelijk verrot, loszittend hang- en sluitwerk, kit gescheurd of vergaan.
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>wering van vocht van buiten</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit:
3.024-f5-gv-015	het opnieuw bevestigen van het hang- en sluitwerk van het raam ter plaatse van Het hang- en sluitwerk zit los en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-f5-gv-017	het opnieuw bevestigen van het hang- en sluitwerk van de ramen ter plaatse van Het hang- en sluitwerk zit los en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-f5-gv-023	het herstellen van het raam ter plaatse van Het raam is en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-f5-gv-027	het herstellen van de ramen ter plaatse van De ramen zijn en; de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-f5-gv-033	het deugdelijk vastzetten van het glas in het raam ter plaatse van Het glas zit los en het raam beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-f5-gv-035	het deugdelijk vastzetten van het glas in de ramen ter plaatse van Het glas zit los en de ramen beperken nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-f5-gv-037	het vernieuwen van het glas in het raam ter plaatse van Het glas is gebroken en het raam beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;
3.024-f5-gv-039	het vernieuwen van het glas in de ramen ter plaatse van Het glas is gebroken en de ramen beperken nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten;

Toelichting

- Het constructief aspect zal bijna altijd prevaleren.
- Het laten vervangen van alle enkele beglazing door thermisch isolerende beglazing zonder bijkomende redenen, wordt nog niet haalbaar geacht. Weliswaar biedt art. 13 Woningwet de mogelijkheid tot aanschrijven tot het aanbrengen van deze verbetering, maar de motivering om van deze bevoegdheid gebruik te maken zal terdege onderbouwd moeten zijn met een vastgesteld beleidsstuk. Voor deze onderbouwing wordt nog geen sluitende motivatie voorzien.
- Dit is voor een deel een herhaling van *A8-Houten ramen en deuren en A9-beglazing*.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	ramen klemmen; contragewicht werkt niet of is weg; hang- en sluitwerk zit vast.
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>luchtverversing van een verblijfsruimte</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.64 Bouwbesluit:
3.064-f5-gl-027	het gangbaar maken van de ramen ter plaatse van De huidige ramen klemmen waardoor sterk verontreinigde binnenlucht niet eenvoudig snel kan worden afgevoerd;
3.064-f5-gl-029	het gangbaar maken van het hang- en sluitwerk van de ramen ter plaatse van..... Het huidig hang- en sluitwerk zit vast waardoor sterk verontreinigde binnenlucht niet eenvoudig snel kan worden afgevoerd;
3.064-f5-gl-031	het opnieuw bevestigen van het contragewicht van de ramen ter plaatse van De huidige ramen zijn niet te openen waardoor sterk verontreinigde binnenlucht niet eenvoudig snel kan worden afgevoerd;

Toelichting

- Ramen moeten in elk geval spuien van de kamer mogelijk maken.
- In veel gevallen moeten ramen ook voorzien in de luchtverversing.
- Een beweegbaar raam is in potentie bovendien een vluchtmogelijkheid bij brand.
- Weer bevestigen van het contragewicht behoort in beginsel tot de plicht van de huurder.

Eisen des tijds

Gebrek	er is geen thermisch isolerende beglazing aanwezig.
Strijd met	energiezuinigheidsaspect en woongerief; <i>thermische isolatie</i> .
Maatregel	op grond van art. 13 Woningwet (noodzakelijk) wegens strijd met art. 5.1 Bouwbesluit:
5.001-f5-et-006	het vervangen van alle enkele beglazing door thermisch isolerende beglazing. De huidige gevel is niet thermisch geïsoleerd en voldoet niet aan de eisen des tijds. Bij het aanbrengen van isolerende beglazing gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 5.1 van het Bouwbesluit;

motivatie:

De ramen en kozijnen zijn vervangen en geschikt voor plaatsing van dubbele beglazing. De meerkosten voor thermisch isolerende beglazing zijn beperkt en de terugverdientijd ervan is minder dan 15 jaar. Groot voordeel van deze verbetering is de verhoging van het wooncomfort en de positieve bijdrage aan de beperking van CO₂-uitstoot. *Evt. vangnetartikel 1a Woningwet 2007?*

Toelichting

- Voor thermisch isolerende beglazing is momenteel ook subsidie, EPA (Amsterdam) beschikbaar.
- Dit is voor een deel een herhaling van *A9-beglazing*.

F6 Binnendeuren

Basiskwaliteit

Gebrek	aangetast, versleten, slecht gangbaar
Strijd met	veiligheidsaspect
Maatregel	noodzakelijk op grond van art. 1a, lid 1 Woningwet: "zorgplicht"
0001a-f6-ah-071	het goed gangbaar en sluitend maken van de deur van de De huidige deur en is niet meer goed te gebruiken;
0001a-f6-ah-073	het herstellen van de deur van de De huidige deur en is niet meer goed te gebruiken;
0001a-f6-ah-075	het vernieuwen van de deur van de De huidige deur en is niet meer goed te gebruiken;

motivatie:

Opdat bij brand een woning veilig kan worden verlaten moet een deur goed werken en veilig bruikbaar zijn.

Toelichting

- Voor klein onderhoud is normaliter de huurder verantwoordelijk. Zo ook voor de vervanging van ondeugdelijk hang- en sluitwerk en voor eventueel passend schaven van een deur.
- Voor handhaving op grond van de Woningwet 2007, zal aan bijna alle deuren wat moeten mankeren en moet er sprake zijn van een oorzaak vanuit het casco.
- Om bij brand een ruimte veilig te kunnen verlaten mag een deur niet klemmen. Hier ligt een relatie met 2.150 Bouwbesluit.
- Voor deur van toilet of badruimte: zie bij *Toiletruimte* of *Badruimte*.

Basiskwaliteit

Gebrek	verwijderd
Strijd met	veiligheidsaspect
Maatregel	noodzakelijk op grond van art. 1a, lid 1 Woningwet: "zorgplicht"
0001a-f6-ah-010	het aanbrengen van een niet-ioniserende rookmelder in de gang. De deur is verwijderd ter plaatse van en de woning is nu bij brand niet veilig te verlaten. De melder moet worden aangesloten op de Maatregel voor elektriciteit en moet voldoen aan de primaire inrichtings- en producteiselen volgens NEN 2555;

motivatie:

In oorsprong kon de woning bij brand veilig worden verlaten. Dat is nu niet meer het geval. Dit is een ontoelaatbare achteruitgang.

Toelichting

- De aanwezigheid van binnendeuren met een WBDBO van 20 minuten is vaak een rechtens verkregen niveau. De bouwverordeningen verlangen een brandveilige indeling.
- Hier ligt een relatie met art. 2.145 Bouwbesluit.

Toelichting

- Voor klein onderhoud is normaliter de huurder verantwoordelijk. Zo ook voor de vervanging van ondeugdelijk hang- en sluitwerk en voor eventueel passend schaven van een deur.
- Voor handhaving op grond van de Woningwet 2007, zal aan bijna alle deuren wat moeten mankeren en moet er sprake zijn van een oorzaak vanuit het casco.
- Om bij brand een ruimte veilig te kunnen verlaten mag een deur niet klemmen. Hier ligt een relatie met 2.150 Bouwbesluit.

Voor deur van toilet of badruimte: zie bij *Toiletruimte* of *Badruimte*.

F7 Toiletruimte

Basiskwaliteit bruikbaarheid

Gebrek	te klein, geen of slechte deur
Strijd met	bruikbaarheidsaspect; <i>toiletruimte</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 4.40 Bouwbesluit:
4.040-f7-bs-001	het goed gangbaar en sluitend maken van de deur. De huidige deur sluit de ruimte niet goed af;
4.040-f7-bs-003	het herstellen van de deur. De huidige deur en sluit de ruimte niet goed af;
4.040-f7-bs-002	het vernieuwen van de deur. De huidige deur en sluit de ruimte niet goed af;
4.040-f7-bs-004	het aanbrengen van een deur. Momenteel ontbreekt de deur en is de ruimte niet afsluitbaar;
4.040-f7-bs-005	het vergroten van de toiletruimte. De afmetingen van de huidige ruimte zijn te klein;

Toelichting

- Voor klein onderhoud is normaliter de huurder verantwoordelijk. Zo ook voor de vervanging van ondeugdelijk hang- en sluitwerk en voor eventueel passend schaven van een deur.
- Voor handhaving op grond van de Woningwet 2007, zal aan bijna alle deuren wat moeten mankeren en moet er sprake zijn van een oorzaak vanuit het casco.
- Aanpassing van de toiletruimte vergt meestal aanpassing van de woningplattegrond. In een dergelijke situatie valt te overwegen om tot een verbetering te komen en aan te schrijven tot het maken van een grotere toiletruimte.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	geen/onvoldoende ventilatie
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>luchtverversing</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.54 Bouwbesluit:
3.054-f7-gl-004	het aanbrengen van een ventilatiemaatregel. Momenteel ontbreekt deze waardoor het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht onvoldoende wordt beperkt;
3.054-f7-gl-033	het vergroten van de capaciteit van de ventilatiemaatregel tot ten minste 7 lt/s. De huidige capaciteit is te klein en beperkt onvoldoende het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht;
3.054-f7-gl-035	het goed functionerend maken van de ventilatiemaatregel. De huidige Maatregel werkt niet goed en beperkt onvoldoende het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht;

Toelichting

- De doorsnede van een kanaal is niet te vergroten. Met een goed werkende kap is verbetering te bereiken.
- Met mechanische afvoer is ook verbetering te bereiken maar omdat dit invloed heeft op de overige ruimten zal dit onderdeel moeten zijn van een complete mechanische ventilatie afvoersysteem.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	lekkage (pot gescheurd, slechte kitvoegen, slecht of verwijderd tegelwerk)
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>wering van vocht van binnen</i>
Maatregel	op grond van art. 1a, lid 1 Woningwet: "zorgplicht":
0001a-f7-ah-077	het herstellen van de tegelbekleding op de wanden. Het huidig tegelwerk waardoor de vorming van allergenen onvoldoende wordt beperkt;
0001a-f7-ah-079	het herstellen van de tegelbekleding op de vloer. Het huidig tegelwerk waardoor de vorming van allergenen onvoldoende wordt beperkt;
0001a-f7-ah-081	het vernieuwen van de tegelbekleding op de wanden. Het huidig tegelwerk waardoor de vorming van allergenen onvoldoende wordt beperkt;
0001a-f7-ah-083	het vernieuwen van de tegelbekleding op de vloer. Het huidig tegelwerk waardoor de vorming van allergenen onvoldoende wordt beperkt;

- 0001a-f7-ah-085 het weer aanbrengen van een tegelbekleding op de wanden. Het oorspronkelijk tegelwerk is verwijderd waardoor de vorming van allergenen onvoldoende wordt beperkt;
- 0001a-f7-ah-087 het weer aanbrengen van een tegelbekleding op de vloer. Het oorspronkelijk tegelwerk is verwijderd waardoor de vorming van allergenen onvoldoende wordt beperkt;

motivatie:

Ter voorkoming van een ongezonde situatie als gevolg van vochtoverlast moet de vochtopname van de wanden en vloer beperkt blijven. Hiermee wordt ook overlast bij de burens voorkomen. Evt. wijzen op feiten of omstandigheden die in dit specifieke geval maatregelen noodzakelijk maken: de staat van de huidige ... vormt een dreigend gevaar voor de gezondheid

Toelichting

- In beginsel gaat het hier om de relatie tussen huurder en verhuurder; het huurcontract met de huurcommissie als scheidsrechter.
- Bij tegelwerk zal het vaak gaan om een rechtens verkregen niveau.
- Er ligt hier een relatie met art. 3.26 Bouwbesluit.
- Handhaving op grond van de Woningwet 2007 met betrekking tot het laten treffen van deze maatregelen moet derhalve beperkt blijven tot die gevallen die tot een ongezonde situatie kunnen leiden bij de gebruiker of een buur.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	geen of verstopte riolaansluiting, stinkt, lekt
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>afvoer van fecaliën</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.36 Bouwbesluit:
3.036-f7-gf-001	het aansluiten van de toiletput op de riolering. Momenteel ontbreekt de aansluiting en wordt onvoldoende een nadelige situatie voor de gezondheid voorkomen;
3.036-f7-gf-003	het herstellen van de afvoerleiding van de toiletput. De leiding waardoor onvoldoende een nadelige situatie voor de gezondheid wordt voorkomen;
3.036-f7-gf-005	het vernieuwen van de afvoerleiding van de toiletput. De leiding waardoor onvoldoende een nadelige situatie voor de gezondheid wordt voorkomen;
3.036-f7-gf-007	het functionerend maken van de afvoerleiding van de toiletput. De leiding waardoor onvoldoende een nadelige situatie voor de gezondheid wordt voorkomen;

Toelichting

- Een lozingstoestel moet binnen 5 minuten zijn gelegegd.
- Een afvoer moet lucht- en waterdicht zijn.
- Een verstopte riolering is reden voor een spoedaanschrijving wegens ernstige hinder.

Eisen des tijds

Gebrek	eigen toilet op trapportaal
Strijd met	bruikbaarheidsaspect; <i>Eisen des tijds</i>
Maatregel	op grond van art. 13 Woningwet wegens strijd met art. 4.34 Bouwbesluit: 4.034-f7-bs-006 het aanbrengen van een toiletruimte in de woning. Het huidige toilet bevindt zich buiten de woning op het trapportaal. Dit is niet van deze tijd. Bij het realiseren van een toiletruimte gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 3.22, 3.26, 3.31, 3.46 en 4.34 van het Bouwbesluit;

motivatie:

Volgens de eisen des tijds dient uit privacy-overwegingen een eigen toiletruimte zich binnen de woning te bevinden. Gebruik van toiletruimte buiten de eigen woning is alleen acceptabel als sprake is van een gemeenschappelijk toilet.

Toelichting

- Binnen de woning brengen van de toiletruimte vergt meestal een aanzienlijke aanpassing van de plattegronden.
- Voorschrijven van deze maatregel ligt alleen voor de hand als daarvoor beleid is vastgesteld, eventueel onder aanwending van een premie.

F8 Badruimte

Basiskwaliteit bruikbaarheid

Gebrek	te klein, geen of slechte deur
Strijd met	bruikbaarheidsaspect; <i>badruimte</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 4.51 Bouwbesluit:
4.051-f8-bs-001	het goed gangbaar en sluitend maken van de deur. De huidige deur sluit de ruimte niet goed af;
4.051-f8-bs-003	het herstellen van de deur. De huidige deur en sluit de ruimte niet goed af;
4.051-f8-bs-002	het vernieuwen van de deur. De huidige deur en sluit de ruimte niet goed af;
4.051-f8-bs-004	het aanbrengen van een deur. Momenteel ontbreekt de deur en is de ruimte niet afsluitbaar;
4.051-f8-bs-007	het vergroten van de badruimte. De afmetingen van de huidige ruimte zijn te klein;

Toelichting

- Voor klein onderhoud is normaliter de huurder verantwoordelijk. Zo ook voor de vervanging van ondeugdelijk hang- en sluitwerk en voor eventueel passend schaven van een deur.
- Voor handhaving op grond van de Woningwet 2007, zal aan bijna alle deuren wat moeten mankeren en moet er sprake zijn van een oorzaak vanuit het casco.
- Aanpassing van de badruimte vergt meestal aanpassing van de woningplattegrond. In een dergelijke situatie valt te overwegen om tot een verbetering te komen en in het handhavingsbesluit te motiveren, dat er een grotere badruimte moet worden gemaakt..

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	geen/onvoldoende ventilatie
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>luchtverversing</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.54 Bouwbesluit:
3.054-f8-gl-004	het aanbrengen van een ventilatiemaatregel. Momenteel ontbreekt deze waardoor het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht onvoldoende wordt beperkt;
3.054-f8-gl-037	het vergroten van de capaciteit van de ventilatiemaatregel tot ten minste 14 lt/s. De huidige capaciteit is te klein en beperkt onvoldoende het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht;
3.054-f8-gl-035	het goed functionerend maken van de ventilatiemaatregel. De huidige Maatregel werkt niet goed en beperkt onvoldoende het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht;

Toelichting

- De doorsnede van een kanaal is niet te vergroten. Met een goed werkende kap is verbetering te bereiken.
- Met mechanische afvoer is ook verbetering te bereiken maar omdat dit invloed heeft op de overige ruimten zal dit onderdeel moeten zijn van een compleet mechanisch ventilatie afvoersysteem.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	lekkage (slechte kitvoegen, ontbrekend, slecht, te laag of verwijderd tegelwerk)
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>wering van vocht van binnen</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.29 Bouwbesluit:
3.029-f8-gv-165	het herstellen van de tegelbekleding op de wanden. Het huidig tegelwerk waardoor de vorming van allergenen onvoldoende wordt beperkt;
3.029-f8-gv-167	het herstellen van de aansluiting tussen wand en vloer. De huidige kitvoeg waardoor de vorming van allergenen onvoldoende wordt beperkt;
3.029-f8-gv-169	het vernieuwen van de aansluiting tussen wand en vloer. De huidige kitvoeg waardoor de vorming van allergenen onvoldoende wordt beperkt;
3.026-f8-gv-028	het vernieuwen van de tegelbekleding op de wanden. Het huidig tegelwerk waardoor de vorming van allergenen onvoldoende wordt beperkt. Bij het

- 3.026-f8-gv-030 vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.26 van het Bouwbesluit;
het vernieuwen van de tegelbekleding op de vloer. Het huidig tegelwerk waardoor de vorming van allergenen onvoldoende wordt beperkt. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.26 van het Bouwbesluit;
- 3.026-f8-gv-044 het vernieuwen van de granitovloer. De huidige vloer is..... waardoor de vorming van allergenen onvoldoende wordt beperkt. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.26 van het Bouwbesluit;
- 3.026-f8-gv-032 het aanbrengen van een tegelbekleding op de wanden. Het tegelwerk ontbreekt waardoor de vorming van allergenen onvoldoende wordt beperkt. Bij het aanbrengen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.26 van het Bouwbesluit;
- 3.026-f8-gv-034 het aanbrengen van een tegelbekleding op de vloer. Het tegelwerk ontbreekt waardoor de vorming van allergenen onvoldoende wordt beperkt. Bij het aanbrengen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.26 van het Bouwbesluit;
- 3.026-f8-gv-036 het weer aanbrengen van een tegelbekleding op de wanden. Het oorspronkelijk tegelwerk is verwijderd waardoor de vorming van allergenen onvoldoende wordt beperkt. Bij het aanbrengen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.26 van het Bouwbesluit;
- 3.026-f8-gv-038 het weer aanbrengen van een tegelbekleding op de vloer. Het oorspronkelijk tegelwerk is verwijderd waardoor de vorming van allergenen onvoldoende wordt beperkt. Bij het aanbrengen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.26 van het Bouwbesluit;
- 3.026-f8-gv-040 het aanbrengen van een lekdoorloop op de binnenzijde van de deur. Momenteel weert de deur onvoldoende de verspreiding van vocht waardoor de vorming van allergenen onvoldoende wordt beperkt;
- 3.026-f8-gv-042 het op afschot leggen van de vloer. De huidige vloer watert niet af naar de afvoer zodat water op de vloer blijft staan en de vorming van allergenen onvoldoende wordt beperkt;

Toelichting

- Ter voorkoming van een ongezonde situatie als gevolg van vochtoverlast moet de vochtopname van de wanden en de vloer beperkt blijven. Hiermee wordt ook overlast bij de burens voorkomen.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	geen of verstopte rioolaansluiting, stinkt, lekt
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>afvoer van afvalwater</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.36 Bouwbesluit:
3.036-f8-ga-001	het aansluiten van het waterlozingspunt op de riolering. Momenteel ontbreekt de aansluiting en wordt onvoldoende een nadelige situatie voor de gezondheid voorkomen;
3.036-f8-ga-003	het herstellen van de afvoerleiding van het waterlozingspunt. De leiding waardoor onvoldoende een nadelige situatie voor de gezondheid wordt voorkomen;
3.036-f8-ga-005	het vernieuwen van de afvoerleiding van het waterlozingspunt. De leiding waardoor onvoldoende een nadelige situatie voor de gezondheid wordt voorkomen;
3.036-f8-ga-007	het functionerend maken van de afvoerleiding van het waterlozingspunt. De leiding waardoor onvoldoende een nadelige situatie voor de gezondheid wordt voorkomen;

Toelichting

- Een lozingsstoestel moet binnen 5 minuten zijn gelegegd.
- Een afvoer moet lucht- en waterdicht zijn.
- Een verstopte riolering is reden voor een spoedaanschrijving wegens ernstige hinder.

Eisen des tijds

Gebrek	geen badruimte of badruimte buiten de woning
Strijd met	bruikbaarheidsaspect; <i>Eisen des tijds</i>
Maatregel	op grond van art. 13 Woningwet (noodzakelijk) wegens strijd met art. 4.45 Bouwbesluit:

4.045-f8-bs-008 het aanbrengen van een badruimte in de woning. De huidige ruimte bevindt zich buiten de woning. Dit is niet van deze tijd. Bij het realiseren van een badruimte gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 3.22, 3.26, 3.31, 3.46 en 4.45 van het Bouwbesluit;

motivatie:

Volgens de eisen des tijds dient uit privacy-overwegingen een eigen badruimte zich binnen de woning te bevinden. Gebruik van badruimte buiten de eigen woning is alleen acceptabel als sprake is van een gemeenschappelijke ruimte.

4.045-f8-bs-010 het aanbrengen van een badruimte in de woning. Momenteel ontbreekt een dergelijke ruimte. Dit is niet van deze tijd. Bij het realiseren van een badruimte gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 3.22, 3.26, 3.31, 3.46 en 4.45 van het Bouwbesluit;

motivatie:

Volgens de eisen des tijds dient men uit overwegingen van hygiëne over een eigen badruimte te beschikken. Gebruik van badruimte buiten de eigen woning is alleen acceptabel als sprake is van een gemeenschappelijke ruimte.

Toelichting

- Binnen de woning aanbrengen van een badruimte vergt meestal een aanzienlijke aanpassing van de plattegronden.
- Voorschrijven van deze maatregel ligt alleen voor de hand als daarvoor beleid is vastgesteld, eventueel onder aanwending van een premie.

F9 Aanrecht en kooktoestel

Basiskwaliteit bruikbaarheid

Gebrek	te klein, afwezig
Strijd met	bruikbaarheidsaspect; <i>opstelplaats aanrecht en kooktoestel</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 4.83 Bouwbesluit:
4.083-f9-bk-007	het vergroten van de opstelplaats voor het aanrecht. De afmetingen van de huidige opstelplaats zijn te gering;
4.083-f9-bk-003	het vergroten van de opstelplaats voor het kooktoestel. De afmetingen van de huidige opstelplaats zijn te gering;
4.083-f9-bk-005	het vergroten van de opstelplaats voor het aanrecht en voor het kooktoestel. De afmetingen van de huidige opstelplaatsen zijn te gering;

Toelichting

- Aanpassing van de keukeninrichting vergt meestal aanpassing van de woningplattegrond. In een dergelijke situatie valt te overwegen om tot een verbetering te komen en in het handhavingsbesluit te motiveren, dat er een grotere opstelplaats moet worden gemaakt.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	geen/onvoldoende ventilatie
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>luchtverversing</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.54 Bouwbesluit:
3.054-f9-gl-004	het aanbrengen van een ventilatiemaatregel. Momenteel ontbreekt deze waardoor het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht onvoldoende wordt beperkt;
3.054-f9-gl-039	het vergroten van de capaciteit van de ventilatiemaatregel tot ten minste 21 lt/s. De huidige capaciteit is te klein en beperkt onvoldoende het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht;
3.054-f9-gl-035	het goed functionerend maken van de ventilatiemaatregel. De huidige maatregel werkt niet goed en beperkt onvoldoende het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht;

Toelichting

- De doorsnede van een kanaal is niet te vergroten. Met een goed werkende kap is verbetering te bereiken.
- Met mechanische afvoer is ook verbetering te bereiken maar omdat dit invloed heeft op de overige ruimten zal dit onderdeel moeten zijn van een complete mechanische ventilatie afvoersysteem.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	vocht/lekkage (kapotte spoelbak, slechte kitvoegen, slecht of verwijderd tegelwerk)
Strijd met	gezondheidsaspect
Maatregel	op grond van art. 1a, lid 1 Woningwet: "zorgplicht":
0001a-f9-ah-089	het herstellen van de tegelbekleding boven het aanrechtblad. Het huidig tegelwerk waardoor de vorming van allergenen onvoldoende wordt beperkt;
0001a-f9-ah-091	het vernieuwen van de tegelbekleding boven het aanrechtblad. Het huidig tegelwerk waardoor de vorming van allergenen onvoldoende wordt beperkt;
0001a-f9-ah-093	het weer aanbrengen van een tegelbekleding boven het aanrechtblad. Het tegelwerk is verwijderd en nu wordt de vorming van allergenen onvoldoende beperkt;
0001a-f9-ah-095	het vernieuwen van de spoelbak in het aanrechtblad. De bak is kapot, lekt op de vloer en beperkt nu onvoldoende de vorming van allergenen;

motivatie:

Ter voorkoming van een onhygiënische en ongezonde situatie als gevolg van vochtoverlast moet de vochtopname van de wanden zo veel mogelijk beperkt en lekkage worden beëindigd: de staat van de huidige ... vormt een dreigend gevaar voor de gezondheid

Toelichting

- In beginsel gaat het hier om de relatie tussen huurder en verhuurder; het huurcontract met de huurcommissie als scheidsrechter.
- Handhaving op grond van de Woningwet 2007 blijft derhalve tot het uiterste beperkt; de gevallen die tot een (zeer) ongezonde situatie kunnen leiden bij gebruiker of buur.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	geen of verstopte riolaansluiting, stinkt, lekt
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>afvoer van afvalwater</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.36 Bouwbesluit:
3.036-f9-ga-001	het aansluiten van het waterlozingspunt op de riolering. Momenteel ontbreekt de aansluiting en wordt onvoldoende een nadelige situatie voor de gezondheid voorkomen;
3.036-f9-ga-009	het aanbrengen van een stankafsluiter in de afvoerleiding van het waterlozingspunt. De afvoer stinkt waardoor onvoldoende een nadelige situatie voor de gezondheid wordt voorkomen;
3.036-f9-ga-003	het herstellen van de afvoerleiding van het waterlozingspunt. De leiding waardoor onvoldoende een nadelige situatie voor de gezondheid wordt voorkomen;
3.036-f9-ga-005	het vernieuwen van de afvoerleiding van het waterlozingspunt. De leiding waardoor onvoldoende een nadelige situatie voor de gezondheid wordt voorkomen;
3.036-f9-ga-007	het functionerend maken van de afvoerleiding van het waterlozingspunt. De leiding waardoor onvoldoende een nadelige situatie voor de gezondheid wordt voorkomen;

Toelichting

- Een lozingstoestel moet binnen 5 minuten zijn gelegegd.
- Een afvoer moet lucht- en waterdicht zijn.
- Een verstopte riolering is reden voor een spoedaanschrijving wegens ernstige hinder.

Eisen des tijds

Gebrek	keuken buiten de woning
Strijd met	bruikbaarheidsaspect; <i>Eisen des tijds</i>
Maatregel	op grond van art. 13 Woningwet (noodzakelijk) wegens strijd met art. 4.80 Bouwbesluit:
4.080-f9-bk-001	het aanbrengen van opstelplaatsen voor aanrecht en kooktoestel in de woning. De huidige plaatsen bevinden zich buiten de woning. Dit is niet van deze tijd. Bij het realiseren van de opstelplaatsen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 3.22, 3.26, 3.31, 3.46 en 4.80 van het Bouwbesluit;

motivatie:
Volgens de eisen des tijds dient uit privacy-overwegingen de keuken zich binnen de woning te bevinden. Gebruik van een keuken buiten de eigen woning is alleen acceptabel als sprake is van een gemeenschappelijke ruimte.

Toelichting

- Binnen de woning aanbrengen van een keuken vergt meestal een aanzienlijke aanpassing van de plattegronden.
- Handhaving van de Woningwet 2007, ligt alleen voor de hand als daarvoor beleid is vastgesteld, eventueel onder aanwending van een premie.

F10 Ventilatie verblijfsruimten

Basiskwaliteit gezondheid ventilatie

Gebrek	ontbreekt, verstopt, ernstig vervuild
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>luchtverversing van een verblijfsruimte</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.54 Bouwbesluit: 3.054-f10-gl-001 het reinigen van de ventilatieroosters ter plaatse van De huidige roosters zijn vervuild en ze beperken nu onvoldoende het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht; 3.054-f10-gl-003 het herstellen van de doortocht van de ventilatieroosters ter plaatse van De huidige roosters zijn verstopt en ze beperken nu onvoldoende het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht; 3.046-f10-gl-002 het aanbrengen van ventilatieroosters ter plaatse van De noodzakelijke roosters ontbreken waardoor het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht onvoldoende wordt beperkt. Bij het aanbrengen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.46 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Als geen ventilatieroosters aanwezig zijn, moet de ventilatielucht door te openen ramen kunnen worden betrokken. Ook aanwezige kieren en naden mogen hiervoor dienen. Is dit niet het geval, dan zal het aanbrengen van ventilatiemaatregelen nodig zijn.
- Voor een woonkamer/keuken is een doortocht van minimaal 0,021 m² (210 cm²) wenselijk en voor een slaapkamer van minimaal 0,010 m² (100 cm²).
- Ingeval tevens sprake is van sanering wegverkeerslawaai, is er een financiële tegemoetkoming beschikbaar. In plaats van roosters, moeten dan suskasten worden voorgeschreven. Als aanvullende eis geldt dan, dat de geluidbelasting binnen ten hoogste 40 dB(A) mag zijn (artikelen 3.1 en 3.4 Bouwbesluit).
- Bij een doorgerot rooster is de luchtverversingscapaciteit wel voldoende, maar zal lekkage bij een regenaanval optreden. Zie hierna.
- Dit is een herhaling van *A12-Ventilatieroosters*.

Basiskwaliteit gezondheid ventilatie

Gebrek	doorgerot.
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>wering van vocht van buiten</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit: 3.022-f10-gv-008 het vernieuwen van de ventilatieroosters ter plaatse van De huidige roosters zijn en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.22 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Bij een doorgerot rooster is de luchtverversingscapaciteit ruim voldoende.
- Ingeval tevens sprake is van sanering wegverkeerslawaai, is er een financiële tegemoetkoming beschikbaar. In plaats van roosters, moeten dan suskasten worden voorgeschreven. Als aanvullende eis geldt dan, dat de geluidbelasting binnen ten hoogste 40 dB(A) mag zijn (artikelen 3.1 en 3.4 Bouwbesluit).
- Dit is een herhaling van *A12-Ventilatieroosters*.

F11 Energie-installaties

Basiskwaliteit veiligheid elektriciteit

Gebrek	lijkt gevaarlijk
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>elektriciteitsmaatregel</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.52 Bouwbesluit: 2.052-f11-ve-001 het herstellen van de elektriciteitsinstallatie. De installatie is niet veilig en voldoet niet aan de aansluitvoorwaarden van het Nuon. De gebreken volgens het bijgevoegd keuringsrapport moeten worden opgeheven; 2.052-f11-ve-002 het vernieuwen van de elektriciteitsinstallatie. De installatie is niet veilig zoals blijkt uit het bijgevoegd keuringsrapport; 2.052-f11-ve-003 het aanbrengen van een aardelektrode met een aardverspreidingsweerstand overeenkomstig NEN 1010; 2.052-f11-ve-005 het aanbrengen van een aardlekschakelaar 30 mA voor eindgroepen ten behoeve van gewone ruimten;

Toelichting

- Een goede basis is een keuringsrapport van een daartoe bevoegde persoon of instantie. (Wanneer een dergelijk keuringsrapport niet beschikbaar is, dient de verwijzing in de eerste twee van de hierboven genoemde maatregelen te worden geschrapt.)
- Bij enige twijfel aan de veiligheid derhalve een deskundige inschakelen. De verplichting tot het doen van onderzoek berust in principe bij de Gemeente. In geval van aanvraag van een splitsingsvergunning zal wel door de aanvrager een keuringsrapport geleverd moeten worden. Deze eis vloeit voort uit de voor splitsing opgestelde beleidsregels.
- Jurisprudentie: ABRvS, 10 oktober 1996, Haarlem.

Basiskwaliteit veiligheid gas

Gebrek	gaslucht, corrosie, lijkt gevaarlijk
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>gasmaatregel</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.72 Bouwbesluit: 2.072-f11-ve-007 het herstellen van de gasinstallatie. De installatie is niet veilig. De gebreken volgens het bijgevoegd keuringsrapport moeten worden opgeheven; 2.072-f11-ve-004 het vernieuwen van de gasinstallatie. De installatie is niet veilig zoals blijkt uit het bijgevoegd keuringsrapport;

Toelichting

- Een goede basis is een keuringsrapport van een daartoe bevoegde persoon of instantie.
- Bij enige twijfel aan de veiligheid derhalve een deskundige inschakelen. De verplichting tot het doen van onderzoek berust in principe bij de Gemeente. In geval van aanvraag van een splitsingsvergunning zal wel door de aanvrager een keuringsrapport geleverd moeten worden. Deze eis vloeit voort uit de voor splitsing opgestelde beleidsregels.

F12 Water

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	lekt, niet aangesloten
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>drinkwatermaatregel</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.123 Bouwbesluit: 3.123-f12-gw-001 het met de model aansluitvoorwaarden voor drinkwater in overeenstemming brengen van de drinkwaterleidinginstallatie. Momenteel zijn niet alle vereiste tappunten aanwezig; 3.123-f12-gw-003 het herstellen van de drinkwaterleidinginstallatie. De installatie is lek; 3.123-f12-gw-002 het vernieuwen van de drinkwaterleidinginstallatie. De installatie is sterk verouderd en lekt; 3.123-f12-gw-004 het aansluiten van de drinkwaterinstallatie op het distributienet van drinkwater. Momenteel kan niet beschikt worden over geschikt water voor menselijke consumptie en hygiëne;

Toelichting

- Klein onderhoud, zoals het vervangen van een leertje is voor rekening van de huurder en vormt geen grond tot handhaving op grond van de Woningwet 2007.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	lekt
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>warmwatermaatregel</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.131 Bouwbesluit: 3.131-f12-gw-005 het herstellen van de warmwaterleidinginstallatie. De installatie is lek; 3.131-f12-gw-006 het vernieuwen van de warmwaterleidinginstallatie. De installatie is sterk verouderd en lekt;

Toelichting

- Klein onderhoud, zoals het vervangen van een leertje is voor rekening van de huurder en vormt geen grond tot handhaving op grond van de Woningwet 2007.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	loden leidingen
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>schadelijke materialen</i>
Maatregel	op grond van art. 1a, lid 1 Woningwet: "zorgplicht": 0001a-f12-ah-101 het vervangen van de loden waterleidingen. Drinkwater door loden leidingen is slecht voor de gezondheid, met name die van jonge kinderen;

Motivatie: wijzen op feiten of omstandigheden die maatregelen noodzakelijk maken omdat de staat van de huidige waterleiding een dreigend gevaar vormt voor de gezondheid

Toelichting

- Op termijn zullen alle loden leidingen vervangen moeten worden omdat lood schadelijk voor de gezondheid wordt geacht. Op rijksniveau zijn daarover met de sociale verhuurders al specifieke afspraken gemaakt.

F13 Kokers, kanalen en leidingen

Basiskwaliteit veiligheid

Gebrek	niet afgewerkt, stuk, ontbreekt
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>beperking uitbreiding van brand</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.110 Bouwbesluit:
2.110-f13-vb-065	het herstellen van de omkokering ter plaatse van De omkokering en beperkt nu onvoldoende de uitbreiding van brand;
2.103-f13-vb-072	het vernieuwen van de omkokering ter plaatse van De omkokering en beperkt nu onvoldoende de uitbreiding van brand. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.103 van het Bouwbesluit;
2.103-f13-vb-074	het omkokeren van de leiding(en) ter plaatse van Momenteel ontbreekt een omkokering en wordt de uitbreiding van brand onvoldoende beperkt. Bij het omkokeren gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.103 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Brandoverslag via de omkokering van leidingen moet worden voorkomen. Omdat kokers geluidslekken zijn verdient een juiste uitvoering de nodige aandacht.

Basiskwaliteit veiligheid

Gebrek	brandbaar materiaal bij stookgat
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>beperking ontstaan brandgevaarlijke situatie</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.88 Bouwbesluit:
2.081-f13-vb-076	het vervangen van de bekleding rondom het stookgat ter plaatse van De huidige bekleding beperkt onvoldoende het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie. Bij het vervangen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.81 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Asbestbeplating moet ook worden vervangen. Zie bij *F15 Asbest*.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	geen trek, stank
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>afvoer van rook</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.100 Bouwbesluit:
3.100-f13-gr-021	het goed functionerend maken van de rookgasafvoer Maatregel ter plaatse van De huidige afvoer en voorkomt onvoldoende het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht;
3.091-f13-gr-001	het aanbrengen van een rookgasafvoer Maatregel ter plaatse van Het huidige stooktoestel heeft geen afvoer waardoor het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht onvoldoende wordt voorkomen. Bij het aanbrengen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.91 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- In de praktijk zal het zelden mogelijk zijn om de kanaaldoorsnede te wijzigen. Met een goede kap op de uitmonding is ook een verbetering aan te brengen.
- Voor een kleine keukengeiser kan normaliter geen afvoer worden geëist. Wel als deze vervangen wordt door een badgeiser.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	lekkage
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>afvoer van afvalwater en fecaliën</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.36 Bouwbesluit:
3.036-f13-ga-011	het herstellen van de standleiding van de riolering. De huidige leiding en voorkomt onvoldoende het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige situatie;

- 3.031-f13-ga-001 het vernieuwen van de standleiding van de riolering. De huidige leiding en voorkomt onvoldoende het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige situatie. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.31 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Als de omkokering wordt gesloopt, de nieuwe ten minste 30 minuten WBDBO maken.

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek geluidsoverlast

Strijd met gezondheidsaspect; bescherming van geluid van installaties

Maatregel op grond van art. 13 Woningwet (noodzakelijk) wegens strijd met art. 3.6 Bouwbesluit.

- 3.006-f13-gg-014 het verbeteren van (*invullen naam van de installatie*) ter plaatse van..... De huidige installatie biedt onvoldoende bescherming tegen geluidsoverlast. Bij het verbeteren gelden de voorschriften voor verbouw volgens art. 3.9 van het Bouwbesluit.

Toelichting

- In art 3.9 wordt weer verwezen naar de artikelen 3.7 en 3.8 waarmee vanzelf wordt doorverwezen naar de bepalingsmethode in NEN 5077.

F14 Stooktoestel

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	geen trek, stank, slechte verbranding
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>toevoer van verbrandingslucht</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.87 Bouwbesluit:
3.087-f14-gl-041	het verbeteren van de toevoer van verbrandingslucht ter plaatse van Het huidige toestel waardoor het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht onvoldoende wordt voorkomen;
3.079-f14-gl-006	het aanbrengen van een toevoer van verbrandingslucht ter plaatse van Het huidige toestel waardoor het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht onvoldoende wordt voorkomen. Bij het aanbrengen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.79 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Voor een kleine keukengeiser kan normaliter geen extra toevoer worden geëist. Wel als deze vervangen wordt door een badgeiser.

F15 Asbest

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek aanwezigheid van asbest

Strijd met gezondheidsaspect; *schadelijke materialen*

Maatregel op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met artikel 3.109a Bouwbesluit:

- 3.109a-f15-gm-001 het laten verwijderen van de asbestbeplating ter plaatse van de
De beplating zit op een kwetsbare plaats en is daarmee een bedreiging voor de gezondheid.
- 3.109a-f15-gm-002 Het vervangende materiaal moet zodanige eigenschappen hebben dat een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van ten minste 30 minuten wordt bereikt;

Toelichting

- Asbestbeplating op deuren is kwetsbaar en geeft een grote kans op beschadiging. Om gezondheidsproblemen te voorkomen, is verwijdering gewenst. Hier is dus sprake van een preventieve maatregel.
- De asbestbeplating is ooit aangebracht om de brandwerendheid te verbeteren.
- Algehele vervanging van de deur ligt het meest voor de hand;
- In de bouwverordening (Amsterdam) is aangegeven wat onder asbest moet worden verstaan. Asbest is niet te beschermen en moet daarom als het gevaar oplevert, worden verwijderd.. Dit geldt zeker voor beplating die op wanden en deuren is aangebracht. Voor imitatiemarmers van asbest voor vensterbanken en schoorsteenmantels is dit in veel mindere mate het geval.

F16 Overige maatregelen woning op de.....

Basiskwaliteit

Gebrek	.....
Strijd met	.....
Maatregel	op grond van	wegens strijd met.....
.....-f16-	-701	het herstellen van.....
		.....huidige..... niet meer.....
.....-f16-	-702	het vernieuwen van
		.....huidige..... niet meer.....
.....-f16-.....	- 703	het verwijderen van.....
	
.....-f16-.....	- 704	het aanbrengen van.....
	
.....-f16-.....	- 705	het doen instellen van een onderzoek naar.....
	

Toelichting

- Wanneer de in E1 tot en met E4 genoemde codes niet gebruikt kunnen worden, biedt het bovenstaande de mogelijkheid zelf een maatregel te formuleren en daarvoor, met gebruikmaking van de bekende aansturingscodes een code op te stellen. Het verdient aanbeveling de in dit verband opgestelde codes zorgvuldig te administreren, ter voorkoming van dubbeltellingen.

Het Expertisecentrum stelt het zeer op prijs wanneer dergelijke "700"codes aan het centrum worden doorgegeven, zodat het Handboek bij een volgende tekstherziening kan worden aangevuld.

G. Bedrijfsruimte

De bedrijfsruimte heeft geen woonfunctie. Het gebruik ervan valt onder de arbeidsinspectie. Deze ruimte mag evenwel geen negatieve invloed hebben op het veilig en gezond kunnen gebruiken van aangrenzende woningen.

In de bedrijfsruimte onderscheiden we de volgende onderdelen:

1. Vloer
2. Binnenwanden en deuren
3. Plafonds
4. Lozingstoestel
5. Energie-installaties
6. Kokers, kanalen en leidingen
7. Ventilatie verblijfsruimte
8. Overige Maatregelen bedrijfsruimte

Voor de basiskwaliteit moeten deze onderdelen, voor zover zij van invloed zijn op de woonfunctie in het gebouw, vrij zijn van gebreken; kwalitatief zijn uit dat oogpunt geen Maatregelen noodzakelijk. De gebreken die ze kunnen hebben of de strijd die ze op andere wijze met de bouwregelgeving kunnen hebben of krijgen worden per onderdeel in het navolgende behandeld.

Let op!

De praktijk van een handhavingprocedure heeft meestal betrekking op woongebouwen. De bevoegdheid tot handhaving op grond van strijd met de bouwregelgeving berust in dat geval op art.1b, lid 2a Woningwet 2007.

Verschillen met de oude Woningwet:

1. Ook het handhavingsbesluit met betrekking tot een gebouw, “niet zijnde een woning, woongebouw.... etc.” kan op grond van art.1b, lid 2a Woningwet worden gebaseerd (bijvoorbeeld bedrijfsruimte).
2. Het handhavingsbesluit met betrekking tot bestaande bouwwerken, niet zijnde een gebouw, wordt gebaseerd op art. 1b, lid 2b of c Woningwet 2007.

G1 Vloer

Basiskwaliteit constructieve veiligheid

Gebrek	zwam
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit: 2.001-g1-vc-152 het vervangen van het vloer- en balkhout ter plaatse van Het huidige vloer- en balkhout is door zwam aangetast en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten. Bovendien is de zwam een bedreiging voor de rest van het hout. Bij het vervangen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.1 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Door zwam aangetast hout moet tot ruim voorbij de aantasting worden verwijderd en daarbij moeten zwamsporen in metselwerk worden bestreden.
- Bij het geheel vernieuwen van de vloer van de begane grond, dient overwogen te worden om een thermisch geïsoleerde systeemvloer aan te brengen. Dit moet voor de fundering dan wel toelaatbaar zijn.

G2 Binnenwanden en deuren

Basiskwaliteit brandveiligheid

Gebrek	WBDBO < 20 minuten
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>beperking van uitbreiding van brand</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met de art. 2.110 Bouwbesluit:
2.103-g2-vb-078	het verbeteren van (aanbrengen van een beplating op) de scheidingswand met het trappenhuis. De huidige wand beperkt onvoldoende de uitbreiding van brand. De vluchtroute van de woonruimten wordt daardoor bedreigd. Bij het verbeteren gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.91, 2.103 en 2.125 van het Bouwbesluit;
2.103-g2-vb-080	het vernieuwen van de scheidingswand met het trappenhuis. De huidige wand beperkt onvoldoende de uitbreiding van brand. De vluchtroute van de woonruimten wordt daardoor bedreigd. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.91, 2.103 en 2.125 van het Bouwbesluit;

motivatie:

De scheidingswand met het trappenhuis moet de vluchtroute naar het aangrenzend terrein beschermen. Daarom moet de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van deze constructie ten minste gelijk zijn aan de opkomsttijd van de brandweer (30 minuten), anders heeft de brandweer geen mogelijkheid meer tot redding van mogelijk bedreigde personen.

Toelichting

- Deze wand is tevens scheidingsconstructie van het brandcompartiment.
- Door het trappenhuis loopt een vluchtroute en deze moet veilig bruikbaar zijn voor ontvluchten en redding bij brand.
- Aan deze wand zal veelal ook aan de zijde van het trappenhuis een maatregel nodig zijn.

Basiskwaliteit brandveiligheid

Gebrek	gescheurd, los, zachthout (-board), polystyreen, plastic
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>beperking van ontwikkeling van brand en rook</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met de artikelen 2.98 en 2.130 Bouwbesluit:
2.098-g2-vb-045	het vervangen of verwijderen van de brandgevaarlijke bekleding op de wand ter plaatse van Deze bekleding beperkt de ontwikkeling van brand en rook onvoldoende;
2.098-g2-vb-047	het herstellen van de wand ter plaatse van De huidige wand en beperkt onvoldoende de ontwikkeling van brand en rook;
2.098-g2-vb-052	het vernieuwen van de wand ter plaatse van De huidige wand en beperkt onvoldoende de ontwikkeling van brand en rook. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.91 en 2.125 van het Bouwbesluit.;
2.091-g2-vb-082	het vernieuwen van de scheidingswand met het trappenhuis. De huidige wand en beperkt onvoldoende de ontwikkeling van brand en rook. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.91, 2.103 en 2.125 van het Bouwbesluit;

motivatie:

De scheidingswand met het trappenhuis moet de vluchtroute naar het aangrenzend terrein beschermen. Daarom moet de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van deze constructie ten minste gelijk zijn aan de opkomsttijd van de brandweer (30 minuten), anders heeft de brandweer geen mogelijkheid meer tot redding van mogelijk bedreigde personen.

Toelichting

- Door het trappenhuis loopt een vluchtroute en deze moet veilig bruikbaar zijn voor ontvluchten en redding bij brand.
- De voorschriften voor nieuwbouw en voor bestaande bouw zijn in wezen gelijk.

Beleid brandveiligheid

Gebrek	WBDBO is geen 30 minuten
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>beperking van uitbreiding van brand</i>
Maatregel	op grond van art. 13 Woningwet wegens strijd met art. 2.103 Bouwbesluit:
2.103-g2-vb-084	het verbeteren van (aanbrengen van een beplating op) de scheidingswand met het trappenhuis. De huidige wand beperkt onvoldoende de uitbreiding van brand. Bij het verbeteren gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.91, 2.103 en 2.125 van het Bouwbesluit;
2.103-g2-vb-086	het vernieuwen van de scheidingswand met het trappenhuis. De huidige wand beperkt onvoldoende de uitbreiding van brand. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.91, 2.103 en 2.125 van het Bouwbesluit;

motivatie:

De weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van de aanwezige constructie is geringer dan de opkomsttijd van de brandweer. De brand kan zich daardoor te snel uitbreiden. Dit is strijdig met het vastgesteld brandpreventiebeleid.

Toelichting

- Het gaat hier om de scheidingsconstructie van een brandcompartiment.
- Om een handhavingsbesluit boven het minimum niveau voor de bestaande bouw te kunnen motiveren, moet door B&W brandveiligheidsbeleid zijn vastgesteld

Beleid brandveiligheid

Gebrek	WBDBO is geen 20 minuten
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>beperking van uitbreiding van brand</i>
Maatregel	op grond van 13 Woningwet wegens strijd met artikel 2.114 Bouwbesluit
2.114-g2-vb-104	het vervangen van de toegangsdeur tot de bedrijfsruimte in de hal van de begane grondverdieping door een zelfsluitende deur. De huidige deur beperkt de uitbreiding van brand onvoldoende. Bij vervangen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens artikel 2.115 van het Bouwbesluit.

motivatie:

De weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van de aanwezige constructie is geringer dan de opkomsttijd van de brandweer. De brand kan zich daardoor te snel uitbreiden. Dit is strijdig met het vastgesteld brandpreventiebeleid.

G3 Plafond

Basiskwaliteit brandveiligheid

Gebrek	ontbreekt, gescheurd, WBDBO < 20 minuten
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>beperking van uitbreiding van brand</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met de art. 2.110 Bouwbesluit:
2.110-g3-vb-049	het herstellen van het plafond ter plaatse van Het huidige plafond en beperkt onvoldoende de uitbreiding van brand;
2.103-g3-vb-088	het verbeteren van (aanbrengen van een beplating op) het plafond ter plaatse van Het huidige plafond en beperkt onvoldoende de uitbreiding van brand. Bij het verbeteren gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.91, 2.103 en 2.125 van het Bouwbesluit;
2.103-g3-vb-090	het vernieuwen van het plafond ter plaatse van Het huidige plafond en beperkt onvoldoende de uitbreiding van brand. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.91, 2.103 en 2.125 van het Bouwbesluit;
2.103-g3-vb-092	het weer aanbrengen van het plafond ter plaatse van Momenteel ontbreekt het plafond en wordt de uitbreiding van brand onvoldoende beperkt. Bij het aanbrengen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.91, 2.103 en 2.125 van het Bouwbesluit;

motivatie:

Het plafond is onderdeel van de scheidingsconstructie van een brandcompartiment. Daarom moet de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van deze constructie groter zijn dan de opkomsttijd van de brandweer (30 minuten), zodat de brandweer de gelegenheid krijgt om door brand bedreigde personen te kunnen redden.

Toelichting

- Onder plafond wordt hier ook verstaan de onderzijde van de trap.
- Een plafond tussen twee brandcompartimenten moet volgens de nieuwbouwvoorschriften een WBDBO van 60 minuten hebben.
- Onder de trap geldt een nieuwbouweis van 30 minuten.
- Voorkeur heeft een nieuw, vrij dragend plafond vanwege de betere geluidswering.

Basiskwaliteit brandveiligheid

Gebrek	zacht hout (-board), polystyreen, plastic
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>beperking van ontwikkeling van brand en rook</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met de artikelen 2.98 en 2.130 Bouwbesluit:
2.098-g3-vb-051	het vervangen of verwijderen van de brandgevaarlijke bekleding op het plafond ter plaatse van Deze bekleding beperkt de ontwikkeling van brand en rook onvoldoende;
2.098-g3-vb-053	het herstellen van het plafond ter plaatse van Het huidige plafond en beperkt onvoldoende de ontwikkeling van brand en rook;
2.098-g3-vb-055	het vernieuwen van het plafond ter plaatse van Het huidige plafond Het huidige plafond en beperkt onvoldoende de ontwikkeling van brand en rook. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.91 en 2.125 van het Bouwbesluit.;
2.091-g3-vb-094	het vernieuwen van het plafond onder tegen de trap. Het huidige plafond en beperkt onvoldoende de ontwikkeling van brand en rook. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.91, 2.103 en 2.125 van het Bouwbesluit;

motivatie:

Het plafond is onderdeel van de scheidingsconstructie van een brandcompartiment. Daarom moet de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van deze constructie groter zijn dan de opkomsttijd van de brandweer (30 minuten), zodat de brandweer de gelegenheid krijgt om door brand bedreigde personen te kunnen redden.

Toelichting

- Door het trappenhuis loopt een vluchtroute en deze moet veilig bruikbaar zijn voor ontvluchten en redding bij brand.
- Voorkomen moet worden dat de brand zich te snel uitbreidt naar een woning.
- De voorschriften voor nieuwbouw en voor bestaande bouw met betrekking tot de beperking van de ontwikkeling van brand en rook zijn in wezen gelijk.
- Voorkeur heeft een nieuw, vrij dragend plafond vanwege de betere geluidswering.

Beleid brandveiligheid

Gebrek WBDBO is geen 30 minuten

Strijd met veiligheidsaspect; *beperking van uitbreiding van brand*

Maatregel op grond van art. 13 Woningwet wegens strijd met art. 2.103 Bouwbesluit:

2.103-g3-vb-096 het verbeteren van (aanbrengen van een beplating op) het plafond ter plaatse van Het huidige plafond beperkt onvoldoende de uitbreiding van brand. Bij het verbeteren gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.091, 2.103 en 2.125 van het Bouwbesluit;

2.103-g3-vb-098 het vernieuwen van het plafond ter plaatse van Het huidige plafond beperkt onvoldoende de uitbreiding van brand. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens de artikelen 2.091, 2.103 en 2.125 van het Bouwbesluit;

motivatie:

De weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van de aanwezige constructie is geringer dan de opkomsttijd van de brandweer. De brand kan zich daardoor te snel uitbreiden. Dit is strijdig met het vastgesteld brandpreventiebeleid.

Toelichting

Om een handhavingsbesluit boven het minimum niveau voor de bestaande bouw te kunnen motiveren, moet door B&W brandveiligheidsbeleid zijn vastgesteld

G4 Lozingstoestel

Basiskwaliteit gezondheid

Gebrek	stinkende rioolaansluiting
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>afvoer van afvalwater</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.36 Bouwbesluit: 3.036-g4-ga-009 het aanbrengen van een stankafsluiter in de afvoerleiding van het waterlozingspunt. De afvoer stinkt waardoor voor de aangrenzende woonruimte onvoldoende een nadelige situatie voor de gezondheid wordt voorkomen;

Toelichting

- Een afvoer moet lucht- en waterdicht zijn.
- Deze maatregel alleen eisen als de stank doordringt tot het voor woondoeleinden bestemde deel van het gebouw.

G5 Energie-installaties

Basiskwaliteit veiligheid elektriciteit

Gebrek	lijkt gevaarlijk
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>elektriciteitsmaatregel</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.52 Bouwbesluit: 2.052-g5-ve-001 het herstellen van de elektriciteitsinstallatie. De installatie is niet veilig. De gebreken volgens het bijgevoegd keuringsrapport moeten worden opgeheven; 2.052-g5-ve-002 het vernieuwen van de elektriciteitsinstallatie. De installatie is niet veilig zoals blijkt uit het bijgevoegd keuringsrapport;

Toelichting

- Een goede basis is een keuringsrapport van een daartoe bevoegde persoon of instantie.
- Bij enige twijfel aan de veiligheid derhalve een deskundige inschakelen.
- Deze maatregelen alleen eisen als er gevaar voor de overige delen van het gebouw dreigt.

Basiskwaliteit veiligheid gas

Gebrek	gaslucht, corrosie, lijkt gevaarlijk
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>gasmaatregel</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.72 Bouwbesluit: 2.072-g5-ve-007 het herstellen van de gasinstallatie. De installatie is niet veilig. De gebreken volgens het bijgevoegd keuringsrapport moeten worden opgeheven; 2.072-g5-ve-004 het vernieuwen van de gasinstallatie. De installatie is niet veilig zoals blijkt uit het bijgevoegd keuringsrapport;

Toelichting

- Een goede basis is een keuringsrapport van een daartoe bevoegde persoon of instantie.
- Bij enige twijfel aan de veiligheid derhalve een deskundige inschakelen.
- Deze maatregelen alleen eisen als er gevaar voor de overige delen van het gebouw dreigt.

G6**Kokers, kanalen en leidingen**

Basiskwaliteit veiligheid

Gebrek	niet afgewerkt, stuk, ontbreekt
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>beperking uitbreiding van brand</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.110 Bouwbesluit:
2.110-g6-vb-xxx	het herstellen van de omkokering ter plaatse van De omkokering en beperkt nu onvoldoende de uitbreiding van brand;
2.103-g6-vb-072	het vernieuwen van de omkokering ter plaatse van De omkokering en beperkt nu onvoldoende de uitbreiding van brand. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.103 van het Bouwbesluit;
2.103-g6-vb-074	het omkokeren van de leiding(en) ter plaatse van Momenteel ontbreekt een omkokering en wordt de uitbreiding van brand onvoldoende beperkt. Bij het omkokeren gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.103 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Brandoverslag via de omkokering van leidingen moet worden voorkomen. Omdat kokers geluidslekken zijn verdient een juiste uitvoering de nodige aandacht.

Basiskwaliteit veiligheid

Gebrek	brandbaar materiaal bij stookgat
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>beperking ontstaan brandgevaarlijke situatie</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.88 Bouwbesluit:
2.081-g6-vb-076	het vervangen van de bekleding rondom het stookgat ter plaatse van De huidige bekleding beperkt onvoldoende het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie. Bij het vervangen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 2.81 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Bedreiging door brand van bovenliggende woonruimte moet worden voorkomen.

G7 Ventilatie verblijfsruimten

Basiskwaliteit gezondheid ventilatie

Gebrek	ontbreekt, verstopt, ernstig vervuild
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>luchtverversing van een verblijfsruimte</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.54 Bouwbesluit: 3.054-g7-g1-001 het reinigen van de ventilatieroosters ter plaatse van De huidige roosters zijn vervuild en ze beperken nu onvoldoende het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht; 3.054-g7-g1-003 het herstellen van de doortocht van de ventilatieroosters ter plaatse van De huidige roosters zijn verstopt en ze beperken nu onvoldoende het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht; 3.046-g7-g1-002 het aanbrengen van ventilatieroosters ter plaatse van De noodzakelijke roosters ontbreken waardoor het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht onvoldoende wordt beperkt. Bij het aanbrengen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.46 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Als geen ventilatieroosters aanwezig zijn, moet de ventilatielucht door te openen ramen kunnen worden betrokken. Ook aanwezige kieren en naden mogen hiervoor dienen. Is dit niet het geval, dan zal het aanbrengen van ventilatiemaatregelen nodig zijn.
- Voor een pantry is een doortocht van minimaal 0,021 m² (210 cm²) wenselijk. Bij een doorgerot rooster is de luchtverversingscapaciteit wel voldoende, maar zal bij harde regen lekkage optreden. Zie hierna.
- Dit is een herhaling van *A12-Ventilatieroosters*.

Basiskwaliteit gezondheid ventilatie

Gebrek	doorgerot.
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>wering van vocht van buiten</i> .
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 3.24 Bouwbesluit: 3.022-g7-gv-008 het vernieuwen van de ventilatieroosters ter plaatse van De huidige roosters zijn en de gevel beperkt nu onvoldoende het binnendringen van vocht van buiten. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften volgens art. 3.22 van het Bouwbesluit;

Toelichting

- Bij een doorgerot rooster is de luchtverversingscapaciteit ruim voldoende.
- Dit is een herhaling van *A12-Ventilatieroosters*.

G8 Overige maatregelen bedrijfsruimte

Basiskwaliteit

Gebrek	.....	
Strijd met	.....	
Maatregel	op grond van	wegens strijd met.....	
.....-g8	.....-701	het herstellen van.....	
		.....huidige.....	niet meer.....
.....-g8	.....-702	het vernieuwen van	
		.....huidige.....	niet meer.....
.....-g8-.....-	703	het verwijderen van.....	
.....-g8	.....-704	het aanbrengen van.....	
.....-g8-.....-	705	het doen instellen van een onderzoek naar.....	

Toelichting

- Wanneer de in E1 tot en met E4 genoemde codes niet gebruikt kunnen worden, biedt het bovenstaande de mogelijkheid zelf een maatregel te formuleren en daarvoor, met gebruikmaking van de bekende aansturingscodes een code op te stellen. Het verdient aanbeveling de in dit verband opgestelde codes zorgvuldig te administreren, ter voorkoming van dubbeltellingen.
- Het Expertisecentrum stelt het zeer op prijs wanneer dergelijke “700”codes aan het centrum worden doorgegeven, zodat het Handboek bij een volgende tekstherziening kan worden aangevuld.

H. Erf

Het erf bij een gebouw heeft een gebruiksfunctie, bij een woongebouw veelal buitenruimte/tuin. Deze mag geen overlast veroorzaken voor buren en/of weggebruikers en geen gevaar opleveren voor de gezondheid. Aanwezige bouwwerken moeten in voldoende staat verkeren.

Bij het erf onderscheiden we de volgende elementen:

1. Erfafscheiding
2. Gebouw
3. Verharding
4. Begroeiing
5. Maaiveld
6. Overlast
7. Overige maatregelen erf

Voor de basiskwaliteit moeten deze elementen vrij zijn van gebreken; kwalitatief zijn uit dat oogpunt geen Maatregelen noodzakelijk.

De gebreken die ze kunnen hebben of de strijd die ze op andere wijze met de bouwregelgeving kunnen hebben of krijgen worden in het navolgende behandeld.

Let op!

De praktijk van een handhavingprocedure heeft meestal betrekking op woongebouwen. De bevoegdheid tot handhaving op grond van strijd met de bouwregelgeving berust in dat geval op Art.1b, lid 2a Woningwet 2007.

Verschillen met de oude Woningwet:

1. Ook het handhavingsbesluit met betrekking tot een gebouw, “niet zijnde een woning, woongebouw.... etc.” kan op grond van art.1b, lid 2a Woningwet worden gebaseerd (bijvoorbeeld bedrijfsruimte).
2. Het handhavingsbesluit met betrekking tot bestaande bouwwerken, niet zijnde een gebouw, wordt gebaseerd op art. 1b, lid 2b of c Woningwet 2007.

H1 Erfafscheiding

Basiskwaliteit veiligheid

Gebrek	verrot, bouwvallig, instabiel
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2b of c Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-h1-vc-239	het herstellen van de erfafscheiding ter plaatse van De erfafscheiding is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-h1-vc-241	het herstellen of verwijderen van de erfafscheiding ter plaatse van De erfafscheiding is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-h1-vc-154	het vernieuwen van de erfafscheiding ter plaatse van De erfafscheiding is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-h1-vc-156	het vernieuwen of verwijderen van de erfafscheiding ter plaatse van De erfafscheiding is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;

Toelichting

- Een erfafscheiding is niet verplicht.
- Een erfafscheiding is een bouwwerk geen gebouw zijnde.
- Bij een erfafscheiding alleen handhaving op grond van de Woningwet 2007 als er sprake is van een onveilige situatie.
- Ingeval van eigenaar/bewoner de keuze laten tussen herstel/vernieuwen en sloop.
- Ingeval van verhuur is sprake van een rechtens verkregen niveau en wordt de keuze sloop niet gegeven.
- Als de huurders de afscheiding hebben geplaatst, dan worden zij aangeschreven als waren ze eigenaar/bewoner.

Bij gemeenschappelijkheid moet ook handhavend worden opgetreden tegen de eigenaar(s) van de belending (zie Burgerlijk Wetboek, Boek 5 Titel 5 Mandeligheid. O.a. Artikel 65:

“Mandelige zaken moeten op kosten van alle mede-eigenaars worden onderhouden, gereinigd en, indien nodig, vernieuwd”)

H2 Gebouw

Basiskwaliteit veiligheid

Gebrek	onveilig, bouwvallig
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>algemene sterkte van de bouwconstructie</i>
Maatregel	op grond van art. 1b, lid 2a Woningwet wegens strijd met art. 2.5 Bouwbesluit:
2.005-h2-vc-243	het herstellen van het bouwwerk op het achtererf. Het gebouw is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.005-h2-vc-245	het herstellen of verwijderen van het bouwwerk op het achtererf. Het gebouw is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-h2-vc-158	het vernieuwen van het bouwwerk op het achtererf. Het gebouw is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;
2.001-h2-vc-160	het vernieuwen of verwijderen van het bouwwerk op het achtererf. Het gebouw is en niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten;

Toelichting

- Een berging/schuur is een niet tot bewoning bestemd gebouw.
- Bergruimte bij een woning is ook bij nieuwbouw niet meer verplicht. Toch zal veelal sprake zijn van een rechtens verkregen niveau.
- Bij een berging/schuur alleen handhaven op grond van de Woningwet 2007 als er sprake is van een onveilige situatie.
- Ingeval van eigenaar/bewoner de keuze laten tussen herstel/vernieuwen en sloop.
- Ingeval van verhuur is sprake van een rechtens verkregen niveau en wordt de keuze sloop niet gegeven.
- Als de huurder de berging/schuur heeft geplaatst, dan wordt het handhavingsbesluit tot de huurder gericht. Verschil oude Woningwet: als ware hij eigenaar/bewoner, nieuwe Woningwet 2007: op grond van art. lid 1a, lid 2.

Basiskwaliteit gebruik

Gebrek	oneigenlijk gebruik (wonen)
Strijd met	bestemmingsplan (Amsterdam)
Maatregel	op grond van art. 125 Gemeentewet wegens strijd met het bestemmingsplan:
0125-h2-ab-001	het beëindigen van de woonsituatie in het gebouw op het achtererf. Deze bewoning is in strijd met het toegestane gebruik en ook niet te legaliseren;

Toelichting

- Indien een woonbestemming wel toelaatbaar is, het gebouw beoordelen als woning.

H3 Verharding

Basiskwaliteit

Gebrek	verzakt, gaten, plassen, drassig
Strijd met	veiligheids- en gezondheidsaspect; <i>veilig en gezond gebruik</i>
Maatregel	op grond van art. 7b, lid 2b of c Woningwet wegens strijd met art. 5.1.1 Model Bouwverordening:
0000-h3-hg-004	het herstellen van de bestrating van het achtererf. De bestrating en levert hinder en/of gevaar voor de gezondheid van de gebruikers vanwege oneffenheden en/of plasvorming;
0000-h3-hg-006	het vernieuwen van de bestrating van het achtererf. De bestrating en levert hinder en/of gevaar voor de gezondheid van de gebruikers vanwege oneffenheden en/of plasvorming;
0000-h3-hg-005	het aanbrengen van een stalput in het achtererf. Het achtererf watert niet af en dit levert hinder en/of gevaar voor de gezondheid van de gebruikers vanwege plasvorming. De stalput moet op de grondleiding van het pand worden aangesloten en, voor zover nodig, moet het achtererf afwaterend naar deze stalput worden gemaakt;
0000-h3-hg-007	het aanbrengen van een schrobput in het achtererf. Het achtererf watert niet af en dit levert hinder en/of gevaar voor de gezondheid van de gebruikers vanwege plasvorming. De schrobput moet op de grondleiding van het pand worden aangesloten en, voor zover nodig, moet het achtererf afwaterend naar deze schrobput worden gemaakt;

Toelichting

- De verharding zal veelal ook de buitenruimte van de benedenwoning zijn en die is ook bij nieuwbouw niet meer vereist.
- Het gaat primair om het opheffen van een gevaarlijke, ongezonde of hinderlijke situatie voor de gebruikers/bewoners.
- Het handhavingsbesluit moet worden gericht tot degene die verantwoordelijk is voor de bestrating. Dit kan dus de huurder zijn. Art. 1a, lid 2 Woningwet 2007.

H4 Begroeiing

Basiskwaliteit

Gebrek	gevaar, hinder (ook daglichtbeneming)
Strijd met	veiligheidsaspect; <i>veilig en ongehinderd gebruik</i>
Maatregel	op grond van art. 7b, lid 2b of c wegens strijd met art. 5.1.1 Model Bouwverordening:
0000-h4-hg-008	het sterk uitdunnen van op het achtererf. Het huidig groen levert ernstige hinder of gevaar op;
0000-h4-hg-009	het sterk insnoeien van op het achtererf. Het huidig groen levert ernstige hinder of gevaar op;
0000-h4-hg-010	het tot meter inkorten van op het achtererf. Het huidig groen levert ernstige hinder of gevaar op;
0000-h4-hg-011	het verwijderen van op het achtererf. Het huidig groen levert ernstige hinder of gevaar op;

Toelichting

- Het betreft hier hoog en/of breed opgaand groen.
- Het gaat primair om het opheffen van een gevaarlijke, ongezonde of hinderlijke situatie voor derden (buren en weggebruikers).
- Het handhavingsbesluit moet worden gericht tot degene die verantwoordelijk is voor de begroeiing. Dit kan dus de huurder zijn. Art. 1a, lid 2 Woningwet 2007.

H5 Maaiveld

Basiskwaliteit

Gebrek	vervuild, verwilderd, stank, verzakt, drassig
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>gezond en ongehinderd gebruik</i>
Maatregel	op grond van art. 7b, lid 2b of c Woningwet wegens strijd met art. 5.1.1 Model Bouwverordening:
0000-h5-hg-012	het ophogen van het terrein met circa meter teelaarde. Het maaiveld is te drassig en dat is uit een oogpunt van gevaar voor de gezondheid niet toelaatbaar;
0000-h5-hg-013	het opschonen van het terrein. Vanwege de vervuiling blijft het maaiveld te drassig en dat is uit een oogpunt van gevaar voor de gezondheid niet toelaatbaar;
0000-h5-hg-014	het verwijderen van de schepput. De put stinkt dat is uit een oogpunt van gevaar voor de gezondheid niet toelaatbaar. Op de schepput uitkomende leidingen moeten rechtstreeks worden aangesloten op de grondleiding;
0000-h5-hg-015	het inrichten van het terrein op een zodanige wijze dat geen strijdigheid meer aanwezig is met art. 5.1.1 BVA Het terrein verkeert niet in voldoende staat van onderhoud en dat is uit een oogpunt van gevaar voor de gezondheid en veiligheid niet toelaatbaar;

Toelichting

- Het erf moet in voldoende staat van onderhoud verkeren.
- Het gaat primair om het opheffen van een ongezonde (of hinderlijke situatie) voor de gebruikers/bewoners.
- Het handhavingsbesluit moet worden gericht tot degene die verantwoordelijk is voor de situatie. Dit kan dus de huurder zijn. Art. 1a, lid 2 Woningwet 2007.

H6 Overlast

Basiskwaliteit

Gebrek	hinder, ongedierte, oneigenlijk gebruik
Strijd met	gezondheidsaspect; <i>overlast</i>
Maatregel	op grond van art. 7b, lid 2b of c Woningwet wegens strijd met art. 6.4.1 jo. 7.3.2 BVA:
0000-h6-ho-001	het beëindigen van het oneigenlijk gebruik van Het huidig gebruik veroorzaakt ontoelaatbare hinder en/of overlast voor omwonenden en dat is uit een oogpunt van gevaar voor de gezondheid niet toelaatbaar;
0000-h6-ho-002	het reinigen van het terrein. De huidige staat van het terrein is oorzaak van hinder van ongedierte en dat is uit een oogpunt van gevaar voor de gezondheid niet toelaatbaar;

Toelichting

- Het gaat primair om het opheffen van een hinderlijke of schadelijke situatie voor derden.
- Het handhavingsbesluit zal moeten worden gericht tot (oude Woningwet: de (hoofd)gebruiker), nieuwe Woningwet 2007: een ieder in wiens vermogen het ligt om het gevaar voor de gezondheid of veiligheid weg te nemen, art. 1a, lid 2 Woningwet 2007.
Zie ook: Burgerlijk Wetboek, Boek 5, Titel 4. : "Bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven". In het bijzonder art.37.

H7 Overige maatregelen erf

Basiskwaliteit

Gebrek	.....
Strijd met	.....
Maatregel	op grond van wegens strijd met.....
.....-h7-	-701 het herstellen van.....
	.....huidige..... niet meer.....
.....-h7-	-702 het vernieuwen van
	.....huidige.....niet meer.....
.....-h7-.....	- 703 het verwijderen van.....

.....-h7-.....	- 704 het aanbrengen van.....

.....-h7-.....	705 het doen instellen van een onderzoek naar.....

Toelichting

- Wanneer de in E1 tot en met E4 genoemde codes niet gebruikt kunnen worden, biedt het bovenstaande de mogelijkheid zelf een maatregel te formuleren en daarvoor, met gebruikmaking van de bekende aansturingscodes een code op te stellen.
Het verdient aanbeveling de in dit verband opgestelde codes zorgvuldig te administreren, ter voorkoming van dubbeltellingen.
- Het Expertisecentrum stelt het zeer op prijs wanneer dergelijke “700”codes aan het centrum worden doorgegeven, zodat het Handboek bij een volgende tekstherziening kan worden aangevuld.

Funderingskwaliteit

Om uitspraken te kunnen doen over de kwaliteit van funderingen worden in Amsterdam de onderstaande kwaliteitsklassen gehanteerd. De handhavingstermijn van de betreffende fundering is daarbij het criterium.

Kwaliteitsklasse	Criterium	aanpakmogelijkheid
klasse I	casco-fundering goed handhavingstermijn tenminste 40 jaar	renovatie hoog niveau met extra belasting
klasse II	casco-fundering goed tot redelijk zeer geringe onderlinge zettings- verschillen toelaatbaar handhavingstermijn tenminste 25 jaar	renovatie hoog niveau in principe zonder extra belasting
klasse III	casco-fundering matig wel onderlinge zettingsverschillen acceptabel handhavingstermijn tenminste 15 jaar	renovatie laag niveau zonder extra belasting of alleen herstel van achterstallig onderhoud
klasse IV	casco-fundering slecht. Binnen korte tijd kunnen onaanvaardbare zettingen optreden. Geen geadviseerde handhavingstermijn tenzij uitdrukkelijk aangegeven, is sloop op korte termijn niet noodzakelijk	-gedogen en observatie -verbeteren tot hoger niveau -opnemen in sloop/nieuw- bouwlocatie

Funderingsonderzoek

Om de kwaliteitsklasse van funderingen te kunnen vaststellen, b.v. in verband met een splitsingsaanvraag, dient meestal onderzoek te worden verricht. Voor een splitsingsvergunning is één van de eisen casco-funderingskwaliteit in klasse II. De beoordeling of een pand hier aan voldoet, dient door een constructiebureau met expertise op het gebied van oudere Amsterdamse funderingen te worden gedaan. Als richtlijn wordt hier aangegeven welke gegevens voor zo'n beoordeling nodig zijn.

De volgende gegevens dienen verzameld te worden:

- * archiefgegevens van het pand (gericht op constructieve aspecten);
- * opnamegegevens (gericht op constructieve schade) zowel binnen als buiten;
- * gegevens op basis van meetbouts en overige meetgegevens;
- * vloer- en gevelwaterpassing;
- * sondering- en peilfiltergegevens;
- * inspectiegegevens uit gegraven inspectieput. (alleen noodzakelijk wanneer o.g.v. de hierboven aangegeven gegevens nog geen conclusie omtrent de funderingskwaliteit van het pand mogelijk is).

Toelichting

Archiefgegevens

In principe dient altijd een archiefonderzoek uitgevoerd te worden om zicht te krijgen op aanleg-niveau en opbouw van de fundering, verbouwingen en andere constructieve bijzonderheden;

Opnamegegevens

Er dient altijd een opname, binnen en buiten, te worden gedaan. Deze dient door een constructeur, met ervaring op het terrein van "oudere" Amsterdamse bebouwing te worden uitgevoerd. De opname heeft tot doel om eventuele zettingschade en constructieve cascodebreken vast te stellen;

Meetbouts en overige meetgegevens

Als er meetbouts aanwezig zijn kan twijfel over de funderingskwaliteit aan de hand van de resultaten van een herhalingsmeting snel worden weggenomen. Als die er niet zijn kan overwogen worden om ze alsnog te plaatsen als er minstens een jaar kan worden gewacht. Zonder meetboutgegevens zal bij zettingschade, vervormingen en/of scheefstand een inspectieput uitsluitel moeten geven.

Vloerwaterpassingen en gevelwaterpassingen

Deze geven inzicht in het gedrag van de fundering van het gebouw vanaf het moment van oprichting. De opgetreden rotaties vormen een kwaliteitsmaatstaf.

Sonderinggegevens

De oorzaak van onvoldoende draagvermogen van palen wordt vaak duidelijk aan de hand van sonderingsgegevens. Dit ter beoordeling van de constructeur. Naarmate meer zettingschade wordt aangetroffen wordt het belang van gegevens over de opbouw en samenstelling van de bodem des te groter. Eerder gemaakte of nieuw uit te voeren sonderingen geven uitsluitel.

Peilfiltergegevens

Een belangrijk gegeven vormt het wel of niet droog staan van het funderingshout. Aantasting van funderingshout t.g.v. droogstand kan een verwoestend effect hebben en relatief snel gaan.

Graven inspectieput

Als na analyse van bovenvermelde gegevens nog twijfel of onduidelijkheid over de funderingskwaliteit bestaat zal een inspectieput moeten worden gegraven. Dit ter beoordeling van de constructeur en het BWT van het stadsdeel. Naarmate er minder gegevens zijn en/of de kwaliteit van het gebouw minder is, zal de noodzaak daartoe groter zijn.

Beglazing in het licht van energiezuinigheid

Inleiding

Om een woning op de gewenste binnentemperatuur te krijgen en te houden, moet gedurende een groot deel van het jaar de kachel aan. Die kachel moet meer warmte leveren naarmate het warmteverlies van de woning naar buiten groter is. De zwakste schakel van de woningschil wordt gevormd door enkele beglazing. Er gaat bijna 2x zoveel warmte door verloren als door een ongeïsoleerde steens buitenmuur en bijna 3x zoveel als door een ongeïsoleerde spouwmuur. Naast warmteverlies draagt enkel glas ook bij aan onbehaaglijkheid, vooral in de buurt van het raam. Om het effect van koudestraling, want daar gaat het hier om, te compenseren, wordt al gauw weer een graadje warmer gestookt. Dit laatste levert nog eens extra warmteverliezen door de gehele woningschil en bovendien moet de ventilatielucht ook verder worden opgewarmd. Van alle energiemaatregelen die bij een oudere, niet geïsoleerde woning kunnen worden getroffen, is vervanging van enkel glas één van de meest efficiënte. Op dit moment worden nieuwe woningen standaard voorzien van dubbele beglazing, waarbij een spouwvulling met edelgas en een speciale warmtereflecterende laag zorgen voor een hoge isolatiekwaliteit. Dat is bij deze HR⁺⁺ beglazing 3x beter dan bij enkele beglazing. In het belang van het milieu (gasgebruik=CO₂-uitstoot), de gebruikswaarde (wooncomfort) en, niet in de laatste plaats, de portemonnee van de bewoner mag eigenlijk niet langer gewacht worden met vervanging van enkel glas.

De kosten en de baten

Als enkel glas wordt vervangen door isolerend dubbel glas dan wordt deze waardeverbetering uitgedrukt in extra huurpunten. De eigenaar mag dan meer huur in rekening brengen. Daar staat tegenover dat de huurder minder aardgas verstoekt.

Bij vervanging kunnen zich 2 situaties voordoen:

1. In verband met de slechte kwaliteit van de kozijnen moeten deze worden vervangen.
2. De kozijnen zijn nog van goede kwaliteit.

ad 1 *Kozijnvervanging*

Bij kozijnvervanging wordt dan meteen het enkele glas vervangen door isolerend dubbel glas. De extra investeringskosten bestaan dan uitsluitend uit het prijsverschil tussen enkel en dubbel glas en eventueel de kosten voor kozijnverzwaring.

ad 2 *Kozijnaanpassing*

Als kozijnen nog van goede kwaliteit zijn, bestaat soms de mogelijkheid om deze geschikt te maken (infrezen) voor dubbele beglazing. Hier bestaan de kosten uit de kozijnaanpassing en plaatsing van het nieuwe glas.

Totale vernieuwing

Ook al is de staat van de kozijnen zodanig dat vervanging nog niet direct noodzakelijk is, is de aanwezigheid van enkel glas toch voldoende aanleiding om tot vervanging over te gaan. De investering is niet gering, zeker niet ten opzichte van bovenstaande situaties, maar daar staan kwaliteitsverbetering en milieuvoordeel ruimschoots tegenover.

Als uitgangspunten bij vervanging van enkel glas worden per m² glas gehanteerd:

KOSTEN*	slecht kozijn	kozijnaanpassing	goed kozijn
----------------	---------------	------------------	-------------

dubbel glas	€ 37,-	€ 144,-	€ 440,-
HR ⁺⁺	€ 67,-	€ 175,-	€ 475,-

* Geschat prijspeil januari 2007

HUURVERHOOGING

0,4 punten (= ± € 1,77)/m² glas

GASBESPARING

dubbel glas	16 m ³
HR ⁺⁺	24 m ³

GASPRIJS € 0,65/m³

Voor een gemiddelde vooroorlogse woning van 60 m² met in totaal 13,5 m² glas geldt dan:

	Investering	Investering	Investering	Huurpunten*	Jaarlijkse gasbesparing	
Ingreep	dubbel	HR ⁺⁺	annuïteit 15jr/4%	verhoging jaarhuur	m ³	in €
Noodzakelijke kozijnvervanging	€ 500	€ 905	€ 44,95 € 81,35	€ 287 € 287	216 324	€ 140 € 210
Kozijn aanpassing	€ 1.944	€ 2.363	€ 174,85 € 212,50	€ 287 € 287	216 324	€ 140 € 210
Niet noodzakelijke kozijnvervanging	€ 5.940	€ 6.413	€ 534,25 € 576,75	€ 287 € 287	216 324	€ 140 € 210

* De maximale huur neemt via een verhoging van het aantal woningwaarderingpunten toe. Dit betekent niet dat de werkelijke huur direct zoveel toe kan nemen. Dat hangt weer af van de hoogte van de investering (onder het geldende huurregime 2006).