

BRL 9905
d.d. 2013-01-01

NATIONALE BEOORDELINGSRICHTLIJN
VOOR HET
PROCESCERTIFICAAT VOOR HET
Verhuren van Onzelfstandige Woonruimte

Techniekgebied 9000

Vastgesteld door het College van Deskundigen: **d.d. 1 januari 2013**

Aanvaard door de Harmonisatie Commissie Bouw van de Stichting Bouwkwaliiteit **d.d. 10 juni 2013**

Bindend verklaard door het bestuur van SKW Certificatie op **d.d. 10 juni 2013**

Uitgave: SKW Certificatie

Nadruk verboden

Uitgave:

SKW Certificatie
Ringveste 1
3992 DD Houten
www.skw-certificatie.nl
skw@skw-certificatie.nl

Nadruk verboden



0. Ten Geleide

Deze beoordelingsrichtlijn (BRL) "Verhuur van onzelfstandige woonruimte" is een uitgave van SKW Certificatie (verder SKW) te Houten. SKW is een certificerende instelling, als bedoeld in de reglementen van de Raad voor Accreditatie (RvA). SKW heeft ten doel het bevorderen van de kwaliteitszorg in de volkshuisvestingssector door het leveren van bijdrage aan het borgen van kwaliteit(s)-(systemen).

Teneinde dit doel te bereiken zal SKW instellingen of personen, die zich bezig houden met het verhuren van onzelfstandige woonruimten en zich aanmelden voor certificatie, beoordelen. Bij een positief oordeel zal SKW een erkenning verlenen voor het verhuren van onzelfstandige woonruimten onder certificaat en er blijvend op toezien dat de certificaathouders aan de te stellen eisen en voorwaarden voldoen.

Deze beoordelingsrichtlijn vormt de grondslag voor certificering.

Vaststelling van de BRL geschiedt door SKW, na de goedkeuring door de Harmonisatiecommissie Bouw (HCB) van de Stichting Bouwkwiteit en op bindend advies van het in de reglementen van de SKW bedoelde College van Deskundigen (CvD).

De BRL is geen statisch instrument; telkens wanneer SKW, certificaathouders of derden constateren dat verbeteringen, uitbreidingen of wijzigingen kunnen leiden tot een beter instrument zal SKW voorstellen hiertoe voorleggen aan het CvD. Na een bindend advies van dit college en na goedkeuring door de HCB zal SKW de BRL aanpassen en de wijzigingen met vermelding van datum van inwerkingtreding en een eventuele overgangstermijn publiceren. De certificaathouders worden direct van de wijzigingen op de hoogte gesteld en in het bezit gesteld van een nieuw exemplaar van de BRL.

Inhoudsopgave

0.	Ten Geleide	3
1.	Algemene informatie	6
1.1	Inleiding algemeen	6
1.2	Het toepassingsgebied.....	6
1.3	Publiekrechtelijke eisen.....	6
2.	Terminologie	7
2.1	Definities	7
3.	Eisen te stellen aan de certificaathouder	8
3.1	Werkveld	8
3.2	Verklaring betalingsgedrag bedrijfsvereniging	8
3.3	Bedrijfschap Horeca.....	8
4.	Vergunningen en verzekeringen	9
4.1	Exploitatievergunning.....	9
4.2	Verzekering tegen wettelijke aansprakelijkheid	9
5.	Eisen te stellen aan bedrijfsvoering	10
5.1	Inleiding	10
5.2	Financiële administratie	10
5.3	Overige administratie	10
5.4	Huurovereenkomst.....	11
5.5	'Kale' huurprijs.....	11
5.6	Servicekosten.....	11
5.7	Afsluitkosten en waarborgsom.....	12
5.8	Prijs- en dienstenlijst	12
5.9	Consumptieverplichting.....	12
6.	Eisen te stellen aan het pand	13
6.1	Inleiding	13
6.2	Minimumeisen afmetingen en voorzieningen	13
6.3	Minimumeisen brandveiligheid.....	13
7.	Eisen te stellen aan het beheer	17
7.1	Algemeen	17
7.2	Overige vereisten aan het beheer.....	17
7.3	Hygiënische vereisten	18
8.	Eisen te stellen aan de interne kwaliteitszorg	19
8.1	Eisen te stellen aan het kwaliteitsbeleid	19
8.2	Eisen te stellen aan het kwaliteitssysteem.....	19
8.2.1	Personele organisatie	19
8.2.2	Werkprocedures	19
9.	Aanvraagprocedure	20
9.1	Aanvraagprocedure.....	20
9.2	In de aanvraag op te nemen gegevens	20
9.3	Bij de aanvraag in te dienen bescheiden.....	20
10.	Beoordelingsprogramma	21
10.1	Toelatingsonderzoek.....	21
10.1.1	Algemeen/organisatorisch	21
10.1.2	Vereisten met betrekking tot de algemene voorwaarden	21
10.1.3	Vereisten ten aanzien van de aanvrager	21

10.1.4	Vereisten ten aanzien van de bedrijfsvoering	21
10.1.5	Vereisten ten aanzien van het pand	22
10.1.6	Vereisten ten aanzien van het beheer	22
10.1.7	Vereisten ten aanzien van de interne kwaliteitszorg	23
10.1.8	Afsluiting toetsingsonderzoek	23
10.2	Herhalingsonderzoeken	23
10.2.1	Algemeen/organisatorisch	23
10.2.2	Vereisten met betrekking tot de algemene voorwaarden	23
10.2.3	Vereisten ten aanzien van de aanvrager	23
10.2.4	Vereisten ten aanzien van de bedrijfsvoering	23
10.2.5	Vereisten ten aanzien van het pand	24
10.2.6	Vereisten ten aanzien van het beheer	24
10.2.7	Vereisten ten aanzien van de interne kwaliteitszorg	24
10.3	Hulp	24
10.4	Algemene procedure-eisen van de certificatie	24
10.5	Competenties auditoren	24
11.	Afwijkende voorwaarden aan gesubsidieerde maatschappelijke opvanginstellingen.	26
12.	Rechten	27
12.1	Rechten en bevoegdheden van de certificaathouder	27
13.	Register	28
13.1	Register certificaathouders	28
13.2	Publicatie BRL	28
P	Eisen aan de bouwkundige staat van het pand	30
P1	Onderwerp	30
P2	Doelstelling	30
P3	Definities	30
P4	Algemeen	31
P5	Eisen te stellen aan de aan het gebouw te treffen maatregelen.	31
P6	Kwaliteitsniveau waarop het certificaat verleend wordt	32
P7	Eisen te stellen aan de interne kwaliteitszorg	33
P8	Werkprocedures	33
P9	Aanvraagprocedures	34
P10.	Beoordelingsprogramma	34
P11	Hulp aan certificerende instelling	37
P12	Algemene procedure-eisen van de certificatie	37
P13	Rechten	37
P14	Register	37
Bijlage 0:	Achtergronden, probleemstelling en doelstelling	40
Bijlage 1:	procecertificaten Verhuren OZW en Pluspakket Bouwkundig. (Verplichte bijlage)	43
Bijlage 2:	Aanmeldingsformulier (Verplichte bijlage)	46
Bijlage 3:	Standaardformulier: Huurovereenkomst (Verplichte bijlage)	49
Bijlage 4:	Standaardformulier puntentelling voor onzelfstandige woonruimte (verplichte bijlage)	50
Bijlage 5:	Standaardformulier Servicekosten (Voorbeeld, vrijwillige Bijlage)	52
Bijlage 6:	Modelcontract Machtiging Inkomen (Verplichte Bijlage)	53
Bijlage 7:	Procedures (Voorbeelden, vrijwillige bijlage)	55
Bijlage 8:	Voorbeeld opstelling Winst- en verliesrekening en Balans (Voorbeeld, vrijwillige Bijlage) ...	60
Bijlage 9:	Lijst van afkortingen	61
Bijlage 10:	Voorbeelden tekentechnieken ten behoeve van weergave kamerverhuurbedrijf (Voorbeeld, vrijwillige Bijlage)	62
Bijlage 11:	Lijst van vermelde documenten	65
Bijlage P1:	Pluspakket Bouwkundigonderhoud	66

1. Algemene informatie

1.1 Inleiding algemeen

De in deze beoordelingsrichtlijn (BRL) opgenomen eisen worden door de certificatie-instellingen, die hiervoor erkend zijn door de RvA gehanteerd bij de behandeling van een aanvraag voor c.q. de instandhouding van een procescertificaat voor het verhuren van onzelfstandige woonruimte.

De af te geven verklaringen worden aangeduid als "procescertificaat".

Naast de eisen die in deze beoordelingsrichtlijn zijn beschreven, stellen de certificatie-instellingen aanvullende eisen in de zin van algemene procedure-eisen van de certificatie. Hiervoor komen alleen in aanmerking de eisen en voorwaarden zoals deze zijn vastgelegd in een algemeen certificatiereglement of een algemeen procescertificatiereglement van de betreffende certificatie-instelling.

1.2 Het toepassingsgebied

Het toepassingsgebied betreft de verhuur van onzelfstandige woonruimte. Het toepassingsgebied betreft ook het verlenen van diensten in de vorm van begeleiding, zorg en service die hieruit voortvloeien. Voor zover gecertificeerde instellingen ook anderszins woonruimte verhuren valt deze activiteit buiten het toepassingsgebied van deze BRL.

Het te certificeren proces in deze BRL behelst het voldoen aan een aantal algemene en specifieke voorwaarden.

- vereisten aan eigenaar dan wel exploitant/beheerder;
- vereisten aan de bedrijfsvoering;
- vereisten aan het pand;
- vereisten aan het beheer;
- hygiënische vereisten.

De BRL geeft daarmee een bepalingsmethode met behulp waarvan certificaathouders aan afnemers en gebruikers inzicht verschaffen in de kwaliteit en kosten die samenhangen met het te verhuren woonproduct en/of dienst.

1.3 Publiekrechtelijke eisen

De in deze nationale beoordelingsrichtlijn opgenomen eisen hebben in grote mate een privaatrechtelijk karakter. Daar waarin deze beoordelingsrichtlijn sprake is van verwijzing naar publiekrechtelijke eisen, wordt dit aangegeven met een verticale lijn in de linker kantlijn.

2. Terminologie

2.1 Definities

Kamerverhuurpand, -bedrijf

Een bouwwerk niet zijnde zelfstandige woonruimte, waarin ongeacht de duur van het verblijf aan niet tot het huishouden van de exploitant behorende personen, al dan niet tegen betaling, woon- en/of nachtverblijf wordt verschaft.

of,

Een woning in de zin van het Bouwbesluit (BB) bevattende twee of meer zelfstandige woonruimten, in welke woning ongeacht de duur van het verblijf aan meer dan vier, niet tot het huishouden van de exploitant behorende personen, al dan niet tegen betaling, woonverblijf wordt verschaft.

Exploitant:

Hij/zij die als eigenaar, bedrijfsleider, beheerder of anderszins een bedrijf als kamerverhuurbedrijf exploiteert, zoals hiervoor omschreven.

Onzelfstandige woonruimte:

Een onzelfstandige woonruimte is een ruimte, meestal een of meerdere kamers, waarin een bewoner een aantal essentiële zaken moet delen met anderen. In de regel betekent dit het gezamenlijk gebruik van het toilet, de keuken en de douche. Het onzelfstandige element in deze definitie betreft de afhankelijkheid van met andere huurders gedeelde voorzieningen.

Gesubsidieerde instelling:

Woon- en of verblijfsvoorziening waar mensen die professionele opvang nodig hebben voor kortere of langere tijd, gedurende een bepaalde periode wonen en verblijven en die van overheidswege daartoe subsidie ontvangt.

Gemeentelijke exploitatievergunning:

Vergunning afgegeven door Burgemeester en Wethouders waaruit blijkt dat het desbetreffende pand in gebruik mag worden genomen als kamerverhuurpand en voldoet aan de door de desbetreffende gemeente gestelde voorwaarden, verder te noemen exploitatievergunning. Geldt alleen voor panden met meer dan 10 kamers dan wel met een groter gebruiksoppervlak dan 500m².

Meldingsplichtige panden:

Panden waarvoor geen exploitatievergunning vereist is maar die wel voor gebruik bij de gemeente als zodanig moeten worden aangemeld.

3. Eisen te stellen aan de certificaathouder

3.1 Werkveld

De aanvrager van het certificaat dient werkzaam te zijn op het terrein van de verhuur van onzelfstandige huisvesting van personen. Voor certificering komen in aanmerking ondernemingen, natuurlijke of rechtspersonen.

3.2 Verklaring betalingsgedrag bedrijfsvereniging

WB: Organisatiewet Sociale Verzekeringen, art. 7 t/m 9.

Voor wat betreft de belastingheffing maakt de Belastingdienst onderscheid tussen enerzijds particuliere kamerverhuurders en anderzijds kamerverhuurbedrijven. Een kamerverhuurbedrijf wordt als een onderneming gezien als de verhuur op grotere schaal plaatsvindt, gedurende langere tijd en met winstoogmerk. De wettelijke basis voor eenmanszaken vormt de Wet op de Inkomstenbelasting. Kamerverhuurbedrijven (of verenigingen en stichtingen die een onderneming drijven) vallen onder het belastingregime voor ondernemingen.

WB: Wet op de Vennootschapsbelasting 1964.

3.3 Bedrijfschap Horeca

Indien de eigenaar in het eigen pand een onderneming voert waarin naast het verhuren van onzelfstandige woonruimte tevens een afzonderlijke eetgelegenheid en/of café wordt geëxploiteerd, die voor iedereen toegankelijk is, dient de exploitant c.q. de eigenaar aangesloten te zijn bij het bedrijfschap voor het Hotel-, het Restaurant-, het Café- en het Pension- en Kamerverhuurbedrijf en Aanverwante bedrijven.

4. Vergunningen en verzekeringen

4.1 Exploitatievergunning

In het Bouwbesluit (BB) en het Gebruiksbesluit¹ zijn geen specifieke voorschriften opgenomen voor kamerverhuurbedrijven. In het BB zoals dit per 1 april 2012 van kracht is geworden wordt alleen gesproken van functies. In het BB worden deze functies in de verschillende hoofdstukken gekoppeld aan specifieke voorschriften. Voor logiesfuncties gelden wel specifieke voorwaarden. De logiesfunctie betreft: "gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan mensen". De definitie van de logiesfunctie is niet van toepassing op het verhuren van onzelfstandige woonruimte. Deze functie is zo gedefinieerd dat dit alleen de overnachting betreft van mensen die elders hun hoofdverblijf hebben.

Een gemeentelijke Exploitatievergunning is verplicht bij verhuur aan 10 of meer personen. Het staat de raad van de gemeente niet vrij hiervan af te wijken.

Het is verboden om zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders (exploitatievergunning) een (deel van) een gebouw in gebruik te nemen of te geven voor kamergewijze verhuur indien het aantal verhuurde kamers gelijk of hoger is dan 4. In dit geval geldt in ieder geval de meldingsplicht. WB: Woningwet art. 60, Modelbouwverordening art. 6.1.1.

De certificaathouder bezit indien van toepassing de voor het pand van gemeentewege vereiste vergunning(en) tot ingebruikneming van het pand.

4.2 Verzekering tegen wettelijke aansprakelijkheid

Het aangaan van een aansprakelijkheidsverzekering voor kamerverhuurbedrijven wordt wenselijk geacht vanwege de wettelijke aansprakelijkheid van de verhuurder voor schade als gevolg van gebreken aan de woonruimte. Conform het Burgerlijk Wetboek (BW) kan een verhuurder deze aansprakelijkheid niet uitsluiten bij huurovereenkomst.

WB: Burgerlijk Wetboek.

De aanvrager van het procescertificaat dient zijn wettelijke aansprakelijkheid te hebben gedekt en gedekt te houden door een WA-bedrijfsverzekering op het pand. Het verzekerde bedrag dient minimaal € 907.500,00 te zijn, per pand en per gebeurtenis.

¹ Een overzicht van de gebruikte documenten is weergegeven in bijlage 10.

5. Eisen te stellen aan bedrijfsvoering

5.1 Inleiding

Van een certificaathouder wordt gevraagd een deugdelijke administratie te voeren, die een voldoende inzicht geeft in de bedrijfshuishouding. Een algemene bepaling over de plicht van ondernemingen tot het voeren van een administratie is opgenomen in het BW.

Voor de financiële administratie is de vorm van een balans en een verlies- en winstrekening en bijbehorende boekhouding een vereiste. Hiervoor geldt een verklaring van een registeraccountant of administratief consulent accountant als voldoende bewijs.

De belastingdienst eist onder andere een 'objectenadministratie', waarin in ieder geval ook het aantal te verhuren eenheden is opgenomen.

Naast de financiële administratie dient voldoende inzicht te bestaan in de opbouw van de kale huurprijs, de servicekosten en waarborgsommen, alsmede de prijzen voor te leveren en geleverde diensten. Een model huurovereenkomst dient te worden gehanteerd.

5.2 Financiële administratie

De exploitant c.q. de eigenaar c.q. de beheerder moet een financiële administratie voeren waaruit blijkt:

- een op papier vastgelegd overzicht van inkomsten en uitgaven;
- gerubriceerd naar de volgende categorieën;
 - Kale huurprijs;
 - Service kosten;
 - Afsluitkosten en waarborgsom;
 - Prijs- en dienstenlijst (indien van toepassing).
- ordelijke archivering van rekeningen en bankafschriften;
- inclusief winst- en verliesrekening en een balans (in verband met investeringen en afschrijvingen).

Een voorbeeld van een minimale financiële verantwoording is weergegeven in bijlage 8 (Voorbeeld opstelling Winst- en verliesrekening en Balans).

De financiële verantwoording betreft een boekjaar dat maximaal twee jaar verstreken mag zijn.

5.3 Overige administratie

De exploitant c.q. de eigenaar c.q. de beheerder moet een administratie voeren waaruit op eenvoudige wijze kunnen worden ontleend:

- het aantal verhuurde eenheden (bedden, kamers);
- de afgesloten huurcontracten en/of het register van verblijvenden;
- de kale huurprijs van de afzonderlijke verhuureenheden;
- de gegevens benodigd voor toekenning van het certificaat;
- de benodigde gemeentelijk vergunning(en) tot ingebruikneming van het pand;
- een overzicht van de opbouw van de servicekosten per verhuureenheid.

5.4 Huurovereenkomst

Door de verschillende koepelorganisaties zijn model huurovereenkomsten opgesteld voor de verhuur van niet zelfstandige woonruimten.

Een tweetal Model huurovereenkomst is als bijlage 3 bij deze BRL weergegeven, één voor de particuliere sector (bijlage 3.1) en één voor de woningcorporatiesector (bijlage 3.2). De certificaathouder is verplicht een van de in bijlage 3 opgenomen huurovereenkomsten te gebruiken.

Voor gesubsidieerde instellingen geldt een ander regime, waarbij geen sprake is van huurovereenkomsten, maar van gebruiksovereenkomsten. Hierbij geldt de huurbescherming niet.

Lopende huurcontracten dienen voor het eerstvolgende herhalingsonderzoek na het verlenen van het certificaat te worden omgezet conform de Model huurovereenkomst, tenzij de huurder hier niet mee akkoord gaat. Bezwaren van de huurder dienen in dit geval te blijken uit de klachtenlijst, zoals in hoofdstuk 8 is omschreven. Bij nieuwe verhuringen dient het Modelhuurcontract direct na het audit-onderzoek te worden gehanteerd.

5.5 'Kale' huurprijs

De huurbescherming die de Huurprijzenwet woonruimte biedt stelt een beperking aan de contractvrijheid bij het aangaan van een huurovereenkomst. De regels aan de hand waarvan de woningkwaliteit van onzelfstandige woonruimten wordt bepaald, zijn te vinden in artikel 8 Besluit Huurprijzen Woonruimte.

Er bestaat een puntentelling, het woningwaarderingstelsel, om de kwaliteit van een kamer te meten. Allerlei voorzieningen worden met punten gewaardeerd. In deze puntentelling worden punten toegekend aan oppervlakte van de kamer, aan verwarming, kookgelegenheid, toilet en wasgelegenheid. Verder zijn extra punten en aftrekpunten te verwerven. Op grond van het aantal punten wordt de maximaal redelijke ('kale') huurprijs van een kamer berekend.

WB: Huurprijzenwet woonruimte

De kale huurprijs van de afzonderlijke verhuureenheden wordt, indien van toepassing, bepaald conform het gestelde in de Huurprijzenwet cum annexis (zie ook 5.6) en de voor het desbetreffende jaar door het ministerie van VROM vastgestelde tabel. (zie bijlage 4)

5.6 Servicekosten

In de huurovereenkomst is naast de kale huurprijs, indien van toepassing, een overzicht opgenomen van de aan de huurder in rekening te brengen servicekosten, opgebouwd naar kostensoort. Kosten van leveringen en diensten die niet zijn overeengekomen, kunnen niet in rekening worden gebracht. Dit houdt in dat leveringen en diensten gespecificeerd in het huurcontract moeten worden genoemd. In de servicekosten komen o.a. naar voren de leveringen van voorzieningen en diensten die uitgaan boven het niveau van een kale verblijfsruimte. Hierbij valt te denken aan:

- stoffering;
- meubilering;
- gebruik nutsvoorzieningen, gas, water elektra;
- gebruik kooktoestel, koelkast, oven en magnetron;
- gebruik wasmachine, wasdroger;
- gebruik TV en telefoon;
- schoonmaakvoorziening.

Jaarlijks, wordt de huurder een controleerbaar overzicht gegeven van de in rekening gebrachte en de daadwerkelijke servicekosten. Aan de hand hiervan vindt een verrekening plaats.

Indien sprake is van een door de gemeente op grond van de gemeentelijke subsidieverordening erkende instelling voor maatschappelijke opvang welke het inkomen beheert van de cliënten, dient deze instelling aan te tonen dat het de gemeentelijke tarieven hanteert conform het in de subsidieverordening gestelde. Voor het (deel van het) pand dat voor deze vorm van maatschappelijke opvang wordt gebruikt hoeft de instelling geen uitsplitsing te maken naar kale huurprijs en servicekosten.

In bijlage 5 is een voorbeeld gegeven van een servicekostenafrekening.

5.7 Afsluitkosten en waarborgsom

Voor het opmaken van een huurovereenkomst wordt aan de huurder veelal administratiekosten in rekening gebracht. Een gangbaar bedrag hiervoor bedraagt € 75,00.

Veelal wordt ook een waarborgsom verlangd die men na afloop van het huurcontract weer terug ontvangt.

Het totaal van de waarborgsom inclusief de vooruitbetaalde servicekosten mag niet meer bedragen dan tweemaal de kale maanduur. Van de betaling ontvangt de huurder een kwitantie.

5.8 Prijs- en dienstenlijst

De certificaathouder dient in zijn pand op een voor een ieder duidelijke plaats een prijs- en dienstenlijst aan te brengen, indien in het pand c.q. het woongedeelte van het pand consumpties tegen vergoeding worden aangeboden.

Inzicht in de prijs en de geleverde diensten is eveneens verplicht indien de verhuurder kamers c.q. slaappleatsen verhuurt op basis van daggeldvergoedingen. In een dergelijke situatie dient de verhuurder via een prijs- en dienstenlijst, dan wel via het huishoudelijk reglement, de huurder inzicht te verschaffen in de opbouw van de daggelden. De prijs- en dienstenlijst c.q. het huishoudelijk reglement dient aan de huurder bij verhuur overhandigd te worden.

5.9 Consumptieverplichting

Indien in het pand een gemeenschappelijke ruimte aanwezig is dienen de huurders hier zonder consumptieverplichting te kunnen verblijven.

6. Eisen te stellen aan het pand

6.1 Inleiding

Naast de gemeentelijke vergunning(en) benodigd ter ingebruikneming van het pand, dient voor de verkrijging van het certificaat het pand aan minimumeisen te voldoen. De eisen aan het pand zijn gerubriceerd in eisen aan afmetingen en voorzieningen en eisen in het kader van brandveiligheid.

6.2 Minimumeisen afmetingen en voorzieningen

Naast de normen benodigd ter ingebruikneming van het pand, dient voor de verkrijging van het certificaat het pand aan de in de volgende leden genoemde minimumeisen te voldoen.

1. In het pand dient voor elke aanwezige gebruiker een gebruiksoppervlak van tenminste 12 m² aanwezig te zijn.
2. De in het pand gelegen kamers moeten een vloeroppervlak hebben van tenminste 5 m², waarvan de breedte ten minste 1.8 meter en de hoogte boven de oppervlakte tenminste 2.4 meter is. Voor zolders en souterrains dient de hoogte boven de oppervlakte tenminste 2,10 m¹ te zijn.
3. In elk slaapvertrek dient voor één persoon een vloeroppervlak van tenminste 5 m² aanwezig te zijn en voor iedere persoon meer een extra vloeroppervlak van tenminste 3.5 m².
4. Bij een gebruik als zit/slaapkamer bedragen deze oppervlaktematen respectievelijk 8 en 4.5 m². Per verdieping wordt voor één kamer een oppervlakte van minimaal 5 m² toegestaan bij gebruik als zitslaapkamer.
5. Indien sprake is van uitsluitend slaapvertrekken dient een dagverblijf beschikbaar te zijn.
6. Als slaapvertrek resp. dagverblijf mogen in ieder geval niet worden aangewezen c.q. gebruikt: kelders, bedrijfsruimten, bergplaatsen, keukens, gangen, portalen en dergelijke, ruimten bestemd voor dagverblijf of een eetzaal en ruimten waar hinderlijke warmte en/of lawaai kunnen heersen, dan wel ruimten die anderszins niet geschikt zijn.
7. In het pand moet voor elke tien personen, dagelijks toegankelijk, tenminste één afsluitbare wasruimte zijn, voorzien van koud en warm stromend water.
8. In het pand dient voor elke tien personen, per twee verdiepingen, tenminste een goed functionerend toilet aanwezig te zijn.
9. Voor zover in het pand geen maaltijden aan de gebruikers worden verstrekt, dient op de kamers dan wel in een keuken, opdat door de gebruikers maaltijden kunnen worden bereid, voor iedere tien woonruimten tenminste een aanrecht en een opstelplaats voor een kooktoestel aanwezig te zijn.

6.3 Minimumeisen brandveiligheid

Voor kamerverhuurbedrijven kleiner dan 500 m² worden de eisen in beginsel bepaald door de in het BB 2012 gestelde eisen ten aanzien van bestaande woningen en de gemeentelijke bouwverordening. Verschillen in gemeentelijk beleid ten aanzien van het verstrekken van een exploitatievergunning, gerelateerd aan het aantal toegestane personen, leiden tot nadere eisen dan wel beperkingen aan het aantal gebruikers, opdat het pand wel veilig gebruikt kan worden.

De in dit hoofdstuk aangegeven eisen vormen een voorwaarde voor certificatie, maar laten onverlet dat gemeenten in hun vergunningenbeleid nadere eisen kunnen stellen.

Indien een exploitatievergunning is verleend door de gemeente, behoeft de certificerende instelling de minimumeisen brandveiligheid niet te controleren maar toetst zij of de vergunning nog rechtsgeldig is.

In geval van vergunningverlening 'onder voorwaarden' gaat de certificerende instelling na of de gemeente van mening is dat de maatregelen uitgevoerd zijn en wanneer dit door de gemeente gecontroleerd is. Een uitzondering hierop vormen de gemeenten waarmee de certificerende instelling formeel een samenwerkingsverband is aangegaan waaruit voortvloeit dat de certificerende instelling deze maatregelen controleert.

Indien een gemeente het 'procescertificaat voor het verhuren van onzelfstandige woonruimte' in enige vorm gelijk stelt aan de gemeentelijke exploitatievergunning, toetst de certificerende instelling of de vergunningsvoorwaarden van de gemeente inzake de brandveiligheid van panden niet onder het niveau liggen van het certificaat. Indien dit het geval is toetst de certificerende instelling vervolgens het pand op de brandveiligheidsvereisten van de desbetreffende gemeente alsmede de overige vereisten zoals neergelegd in de BRL 9905

De certificerende instelling toetst in een dergelijke situatie een pand echter niet eerder dan:

- Nadat het CvD voor het procescertificaat voor het verhuren van onzelfstandige woonruimte' expliciete uitgesproken heeft dat de brandveiligheidseisen in de desbetreffende gemeentelijke bouwverordening niet onder de eisen van het certificaat liggen.
- De gelijkwaardigheid vastgelegd is in de gemeentelijke verordening dan wel de certificerende instelling hieromtrent een samenwerkingsovereenkomst gesloten heeft met de desbetreffende gemeente.

Afhankelijk van de categorie woningen worden een aantal zwaardere eisen opgevoerd door aansluiting te zoeken bij de eisen uit het BB niveau Nieuwbouw.

Er worden twee hoofdcriteria aangehouden namelijk het aantal verhuurbare kamers en de hoogte waarop de kamers gelegen zijn. Immers als alleen het aantal verhuurbare kamers wordt aangehouden zouden woningen in een flatgebouw welke kamergewijs verhuurd worden nergens aan hoeven te voldoen.

In tegenstelling tot de regelgeving in het Bouwbesluit worden eisen gehanteerd voor kleine panden. De norm wordt gelegd op maximaal vier verhuurbare kamers per pand. De motivatie hiervoor is dat kamergewijze verhuur toch meer risico's met zich meebrengt dan bewoning van een vergelijkbare woning door een gezin.

De tweede groep bestaat uit woningen van meer dan vier kamers maar met een gebruiksoppervlak van minder dan 500 m².

Tenslotte is er nog de categorie Megawoningen. Hiervoor geldt dat getoetst wordt of een geldige gemeentelijke exploitatievergunning aanwezig is. Deze panden blijven in dit kader hier verder buiten beschouwing. De auditor toetst de megapanden aan het gestelde in paragraaf 4.1 (aanwezigheid geldige exploitatievergunning).

Categorie 1: kleine panden (maximaal vier kamers)

De eisen luiden:

Eis 1. Brandwerendheid hoofddraagconstructie

De hoofddraagconstructie dient indien de vloer van het verblijfsgebied hoger gelegen is dan 7 meter respectievelijk 13 meter een brandwerendheid op bezwijken te bezitten van 30 respectievelijk 60 minuten.

Eis 2: bijdrage brandvoortplanting

De bijdrage tot brandvoortplanting voor ruimten (m.u.v. 5%) klasse 4 voor wanden en plafonds en klasse T3 voor de vloeren.

Eis 3: weerstand tegen Branddoorslag en Brandoverslag (WBDBO)

De WBDBO tussen brandcompartimenten (woningen) is 60 minuten.

Eis 4: rookvrije vluchtroutes

Indien de vloer van de hoogstgelegen verhuurbare kamers/gemeenschappelijke woonkamer/keuken boven de 6 meter maar onder de 13 meter gelegen is, gelden de criteria zoals vermeld voor woningen gelegen in categorie 2.

Eis 5: blusmiddelen

Iedere bouwlaag dient te beschikken over een 6 kg poederblusser (P6) of 6 liter schuimblusser.

Eis 6: detectie brand/rook

In iedere woning dient op iedere bouwlaag in de ruimten die vanuit het vluchten vanuit verhuurbare kamers, gemeenschappelijke woonkamer/keuken worden gepasseerd of die vanuit het vluchten vanuit de subbrandcompartimenten worden gepasseerd te zijn voorzien van een lichtnetgevoede optische rookmelder met back-up batterij.

Eis 7: woongebouwen

Indien meerdere woningen (met elk maximaal drie verhuurbare kamers) in een woongebouw zijn gesitueerd, zijn de vereisten zoals geformuleerd in het BB artikel 2.157 van toepassing. Indien de woning niet voldoet aan de criteria zoals neergelegd in artikel 2.157 BB dienen de woningen te voldoen aan de criteria vastgelegd in categorie 2 respectievelijk categorie 3, afhankelijk van de constructie van het woongebouw.

Categorie 2: panden met vijf tot 10 kamers maar met een gebruiksoppervlak < 500 m²

Het gehele pand (dat is de gehele woning met meer dan vier verhuurbare kamers) is één brandcompartiment, mits het gebruiksoppervlak maximaal 500 m² bedraagt.

De wooneenheden (verhuurbare kamers), de gemeenschappelijke keuken en de woonkamer zijn verblijfsruimten met een oppervlak van maximaal 40 m², en worden op grond hiervan elk als apart sub-brandcompartiment aangemerkt gelegen in een brandcompartiment met een vloeroppervlak van maximaal 500 m².

Rookvrije vluchtroute

Vanuit iedere verblijfsruimte (Wooneenheid) dient via tenminste twee rookvrije vluchtroutes gevlucht te kunnen worden. Deze rookvrije vluchtroutes zijn:

1. het primaire trappenhuis (dit is de trap in de woning). De WBDO tussen het primaire trappenhuis en de overige ruimten dient minstens 30 minuten te zijn.
2. een vluchtmogelijkheid rechtstreeks uit de verhuurbare kamer, de gemeenschappelijke keuken en de gemeenschappelijke woonkamer (vrije doorgang tenminste 0.5 m x 0.8 m en maximaal 1 m boven de vloer) waarbij de vloer van vernoemde ruimten maximaal op 7 meter boven het aansluitende terrein ligt.
3. een ladder, bij voorkeur een kooiladder.

In de twee rookvrije vluchtroutes dient te allen tijde mogelijkheid 1 te zijn opgenomen. Een combinatie van alleen de mogelijkheden 2 en 3 is niet toegestaan.

Een uitzondering voor de tweede vluchtweg geldt indien sprake van 'portieksituatie' met maximale vloerhoogte van 12,5 meter en elke wooneenheid beschikt over mogelijkheid tot ontkoming binnen de wooneenheid (vb. opengaand raam van min. 0,5*0,8 maximaal 1 meter boven vloer) waarbij vanuit die wooneenheid vanaf de 2^e verdieping zonder te springen het niveau van de 1^e verdieping bereikt kan worden.

Eis 1. Brandwerendheid hoofdconstructie

De hoofdconstructie dient indien de vloer van het verblijfsgebied hoger gelegen is dan 7 meter respectievelijk 13 meter een brandwerendheid op bezwijken te bezitten van 30 respectievelijk 60 minuten.

Eis 2: bijdrage brandvoortplanting

De bijdrage tot brandvoortplanting voor ruimten (m.u.v. 5%) klasse 4 voor wanden en plafonds en klasse T3 voor de vloeren.

Eis 3: bijdrage brandvoortplanting rookvrije vluchtroutes

De bijdrage tot brandvoortplanting voor vluchtroutes (m.u.v. 5%) klasse 2 voor wanden en plafonds en klasse T1 voor vloeren.

Eis 4: weerstand tegen Branddoorslag en Brandoverslag (WBDBO)

De WBDBO tussen brandcompartimenten (woningen) is 60 minuten.

Toelichting: Elke woning met maximaal zes verhuurbare kamers is een brandcompartiment.

Eis 5: weerstand tegen Branddoorslag en Brandoverslag (WBDBO)

De WBDBO tussen subbrandcompartimenten (verhuurbare kamers, gemeenschappelijke keuken en woonkamer) onderling alsook tussen subbrandcompartiment en de rookvrije vluchtroute is tenminste 30 minuten.

Eis 6: WBDBO tussen bouwlagen

Er mogen niet meer dan twee bouwlagen in open verbinding met elkaar staan. De benodigde WBDBO is tussen de bouwlagen is tenminste 30 minuten.

Eis 7: zelfsluitende deuren

Alle deuren uitkomend op de rookvrije vluchtroute met uitzondering van de deuren van de verhuurbare kamers, toilet en doucheruimten en meterkast.

Eis 8: rookproductie

Rookproductie wanden, plafonds rookvrije vluchtroute. Geen grotere rookdichtheid (muv. 5%):
5,4m¹ indien materiaal/bouwconstructie behoort tot klasse 1
2,2m¹ indien materiaal/bouwconstructie behoort tot klasse 2.

De rookdichtheid van wanden en plafonds overige ruimten (m.u.v. 5%): 10m-1.

Eis 9: blusmiddelen

Iedere bouwlaag <150 m² dient te beschikken over een poederblusser (P6) en iedere bouwlaag >150 m² dient te beschikken over een minihaspel.

Eis 10: primaire rookvrije vluchtroute: vluchtrouteaanduiding

Eis: Indien het gebouw meer dan 10 verhuurbare kamers dient het voorzien te zijn van een vluchtrouteaanduiding, die voldoet aan NEN 6088 én aangesloten op noodstroomvoorziening.

Eis 11: Zelfredzaamheid

Indien het kamerverhuurpand structureel gebruikt wordt door geestelijk en/of lichamelijk zwakkeren, is de mate van zelfredzaamheid van de bewoners minder dan waarin bij voorgaande eisen is uitgegaan. Dit betekent hierop de rookvrije vluchtroutes hierop dienen te zijn aangepast dat wil zeggen volwaardige trappenhuizen.

Categorie 3 panden Megapanden (≥ 500M²):

De verhuurder dient in bezit te zijn van dient in bezit te zijn van een gemeentelijke exploitatievergunning.

7. Eisen te stellen aan het beheer

7.1 Algemeen

De eigenaar c.q. de exploitant c.q. de beheerder van het pand zorgt voor een afdoende toezicht op de omstandigheden in het pand. Het toezicht omvat in ieder geval:

- de zorg voor het in deugdelijke staat houden van de in het pand aanwezige installaties en apparaten.
- het voorkomen van oneigenlijk gebruik van gemeenschappelijke ruimten en vluchtwegen.
- permanente bereikbaarheid van de beheerder voor de bewoners, dan wel zorg dragen voor het aanbrengen van een kaartje op iedere kamer met de meest belangrijke telefoonnummers, zoals van de brandweer, politie, arts, onderhoudsdienst ingesteld door de eigenaar/beheerder.
- het voorkomen van overlast door bewoners.

7.2 Overige vereisten aan het beheer

1. Er mogen in een slaapvertrek ten hoogste zes bedden aanwezig zijn.
2. In een slaapvertrek mogen niet meer dan twee bedden boven elkaar zijn aangebracht, waarbij de onderzijde van het bovenste bed stofdicht is, per bed tenminste 0.80 meter hoofdruimte aanwezig is en elk bed onafhankelijk van een ander bed bereikt kan worden.
3. Het is niet toegestaan een slaapplek dan wel slaapvertrek voor minder dan 24 uur aan een gebruiker ter beschikking te stellen.
4. Het is niet toegestaan een slaapplek c.q. slaapvertrek voor een deel van de periode van 24 uur als bedoeld in lid 3 van dit artikel, aan een andere gebruiker ter beschikking te stellen voor gebruik in dezelfde periode of een zodanig gebruik toe te staan, tenzij de gebruiker als bedoeld in lid 3 van dit artikel onomwonden te kennen heeft gegeven geen gebruik meer te zullen maken van de aangeboden voorziening.
5. Op een slaapzaal dient per slaapplek één hang-/legkast met goed functionerend hang- en sluitwerk aanwezig te zijn, waarvan slechts de huurder en eventueel de verhuurder een sleutel hebben.
6. Indien een huurder onder behandeling staat van een instelling voor maatschappelijk c.q. medische zorg, dient de huurder in de gelegenheid gesteld te worden de hulpverlener ongestoord en ongehinderd in het pand te ontvangen.
7. Indien de huurder zulks uitdrukkelijk wenst, kan de exploitant c.q. de beheerder c.q. de eigenaar - binnen de daartoe bestaande wettelijke mogelijkheden en voor zover van toepassing - aan de uitkerende instantie verzoeken de uitkering van de huurder, waaronder begrepen de ABW, AAW (WAO) of AOW uitkering, rechtstreeks van de uitkerende instantie te ontvangen. Indien dit zich voordoet en de exploitant of instelling het inkomen van de huurder beheert, dan dient te worden aangetoond door de exploitant dat hij/zij van de uitkering die hij/zij int, daarvan het aandeel van de wettelijke ziekenfondsbijdrage voldaan heeft.
8. Indien de huurder kiest voor de mogelijkheid als bedoeld in lid 7 van dit artikel, kan daarbij slechts gebruik gemaakt worden van het daartoe bij deze BRL gevoegde standaardcontract (Modelcontract Machtiging Inkomen) tussen huurder en exploitant c.q. beheerder c.q. eigenaar, waarin een en ander nader is uitgewerkt (bijlage 6).
9. Indien de situatie als bedoeld in de leden 7 en 8 van toepassing is dan heeft de eigenaar c.q. exploitant c.q. de beheerder van het pand een afspraak met een huisarts werkzaam in het gebied waarin het pand gelegen is dat deze in voorkomende gevallen medische zorg verleent.

7.3 Hygiënische vereisten

1. Het normale beheer van het kamerverhuurbedrijf dient zodanig te geschieden dat de inrichting zich in een zindelijke staat bevindt.
2. In het kamerverhuurbedrijf moet, opdat voorraden/goederen op zodanige wijze kunnen worden bewaard dat schadelijk en hinderlijk ongedierte niet wordt aangetrokken, in elke kamer dan wel keuken tenminste één afsluitbare kast en/of bergruimte aanwezig te zijn.
3. In het kamerverhuurbedrijf dient afval op zodanige wijze te worden bewaard dat schadelijk en hinderlijk ongedierte niet wordt aangetrokken.
4. In het kamerverhuurbedrijf mogen geen voor de gezondheid schadelijke insecten of ander ongedierte voorkomen.
5. Indien door de beheerder beddenlinnen, handdoeken of washanden ter beschikking worden gesteld dienen deze per persoon tenminste éénmaal per week schoon te worden aangeboden.
6. Het gemeenschappelijk sanitair dient in een goed functionerende staat te worden gehouden.

8. Eisen te stellen aan de interne kwaliteitszorg

8.1 Eisen te stellen aan het kwaliteitsbeleid

Het kwaliteitsbeleid van de certificaathouder dient zodanig te zijn dat een goede bedrijfsvoering en beheer gewaarborgd is. Een en ander ter beoordeling van de certificatie-instelling.

8.2 Eisen te stellen aan het kwaliteitssysteem

8.2.1 Personele organisatie

De verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de medewerkers van de certificaathouder, met betrekking tot de werkzaamheden in het kader van de kamerverhuur, moeten zodanig worden toegewezen dat een goede bedrijfsvoering en beheer gewaarborgd is; dit ter beoordeling van de certificatie-instelling. In elk geval wordt geëist dat per huurder, de certificaathouder c.q. de aangewezen vertegenwoordiger, aanspreekbaar is voor de certificatie-instelling. De certificaathouder is verantwoordelijk voor de interne kwaliteitszorg.

8.2.2 Werkprocedures

8.2.2.1 Algemeen

De werkprocedures van de certificaathouder moeten schriftelijk zijn vastgelegd in een activiteiten-schema, ter beoordeling van de certificatie-instelling. In bijlage 7 zijn voorbeeldmodellen weergegeven voor:

- klachtenprocedure;
- procedure verhuur/contractvorming.

8.2.2.2 Aanleg en beheer van huurdersdossiers

Van elke huurovereenkomst dient separaat een dossier bijgehouden te worden. In dit dossier dienen alle documenten die op de huurovereenkomst betrekking hebben opgeslagen te worden. Minimaal dienen de volgende documenten deel uit te maken van het dossier:

- huurcontract;
- correspondentie omtrent eventuele klachten;
- aanduiding gebruikte gegevensbestanden servicekosten (herkomst, peildatum, etc.);
- regeling uitbetaling uitkeringen (indien van toepassing).

Huurcontracten en afrekeningen dienen bewaard te worden tot en met de eerstvolgende controle van de certificerende instelling. De wijze van beheren dient te waarborgen dat de dossiers een getrouw beeld van de situatie geven, zulks naar het oordeel van de certificerende instelling.

8.2.2.3 Klachtenregistratie

Klachten van huurders moeten worden geregistreerd in een klachtenlijst. Bij elke klacht moet minimaal vastgelegd worden:

- de datum van de klacht;
- naam van de klager;
- omschrijving van de klacht;
- datum en wijze van afhandeling;
- reactie (tevredenheid) klager na afhandeling klacht;
- bij ontbreken van overeenstemming over de afhandeling van de klacht, wordt de klacht verlegd naar het College van Beroep (CvB) van de certificerende instelling.

Een modelformulier ten behoeve van de klachtenprocedure is als voorbeeld opgenomen in bijlage 7.

9. Aanvraagprocedure

9.1 Aanvraagprocedure

1. Een aanvraag voor verkrijging van het certificaat wordt ingediend bij de certificerende instelling op een daartoe vastgesteld formulier (bijlage 2).
2. Het aanvraagformulier dient te zijn ondertekend door de eigenaar van de onderneming dan wel door degene die bevoegd is de onderneming rechtens volledig te vertegenwoordigen.
3. De aanvraag voor een certificaat is gekoppeld aan de combinatie van pand(en) en de aanvrager. Bij meerdere panden ontvangt de aanvrager bij certificering, op het certificaat een overzicht van de gecertificeerde panden.
4. Bij de aanvraag dienen tevens de in het formulier gevraagde bewijsstukken te worden bijgevoegd.
5. Door de indiening van de aanvraag verklaart de aanvrager bekend te zijn met de inhoud van de BRL en de verplichtingen, zoals vermeld in de hoofdstukken 3 t/m 8 vanaf het moment waarop het certificaat is verleend te zullen nakomen.
6. Op een aanvraag wordt binnen drie maanden beslist of de aanvraag in behandeling genomen wordt.

9.2 In de aanvraag op te nemen gegevens

De aanvraag om een certificaat kamerverhuurpand moet de volgende gegevens bevatten.

- a. De naam en het correspondentieadres in Nederland van de aanvrager.
- b. Indien een gemachtigde is aangewezen, diens naam en correspondentieadres in Nederland.
- c. De naam en het adres waarop het certificaat gesteld moet worden.
- d. Het adres van het kamerverhuurpand.
- e. Inschrijfnummer van de Kamer van Koophandel en Fabrieken (niet verplicht).
- f. De kadastrale aanduiding van het kamerverhuurpand.
- g. Het aantal personen waarvoor het kamerverhuurpand is of zal worden ingericht.
- h. Het aantal verblijfsruimten dat in het kamerverhuurpand aanwezig is of zal zijn.
- i. De benodigde gemeentelijke vergunningen (indien van toepassing).
- j. De vermelding of in het kamerverhuurpand het volgende aanwezig is:
 - noodverlichtingsinstallatie;
 - vluchtwegaanduiding;
 - ontruimingsalarminstallatie;
 - telefoonaansluiting.

9.3 Bij de aanvraag in te dienen bescheiden

De aanvraag om een certificaat kamerverhuurpand moet zijn voorzien van de volgende tekeningen.

1. Een bouwkundige plattegrond van elke bouwlaag van het kamerverhuurpand op een schaal van tenminste 1:100, aangevende de afmetingen van een kamerverhuurpand en binnen het kamerverhuurpand gelegen ruimten;
2. Een situatie van het kamerverhuurpand, vermeldende de kadastrale aanduiding, de straat en het huisnummer op een schaal van tenminste 1:1000.

Een voorbeeld van een eenvoudige tekenmethode op basis van de ruimteplantechniek is weergegeven en toegelicht in bijlage 10.

10. Beoordelingsprogramma

10.1 Toelatingsonderzoek

10.1.1 Algemeen/organisatorisch

Overeenkomstig het reglement van de certificatie-instelling wordt een aanvraagformulier voor een "procescertificaat voor het verhuren van onzelfstandige woonruimte" ingediend. Na ontvangst van de aanvraag en het voldoen van de hieraan verbonden kosten zal de certificatie-instelling starten met het onderzoek.

Bij het toelatingsonderzoek controleert/onderzoekt de certificatie-instelling of de aanvrager van het certificaat (verder: de aanvrager) voldoet aan de eisen voor de bedrijfsvoering (proces-eisen), zoals gesteld in hoofdstuk 3 t/m 7, en of het kwaliteitssysteem voldoet aan de eisen van hoofdstuk 8.

Het onderzoek omvat daarmee:

- De vaststelling van de doeltreffendheid en het op de juiste wijze hanteren van het kwaliteitssysteem, in combinatie met een controle van de procesvoering.
- Het uit te werken kwaliteitssysteem wordt onderzocht op de vastlegging van de juridische en (indien van toepassing) de bestuurlijke structuur, de structuur van de werkorganisatie en de uitgewerkte procedures voor het verhuren van onzelfstandige woonruimten.

Minimaal dienen de volgende procedures in tekst of in schema (met toelichtingen) te zijn vastgelegd:

- Aanleg, beheer en archivering huurderdossiers;
- Klachtenbehandeling.

10.1.2 Vereisten met betrekking tot de algemene voorwaarden

Gebaseerd op hoofdstuk 3 controleert de certificatie-instelling de aanwezigheid en archivering van de volgende stukken:

- Indien van toepassing (exploitatie van een eetgelegenheid of café), de verklaring dat men aangesloten is bij het bedrijf Horeca.

10.1.3 Vereisten ten aanzien van de aanvrager

Gebaseerd op hoofdstuk 4 controleert de certificatie-instelling de aanwezigheid en archivering van de volgende stukken:

- Vergunning tot ingebruikneming van de desbetreffende gemeente;
- Polis (en voorwaarden) van de verzekering tegen wettelijke aansprakelijkheid.

10.1.4 Vereisten ten aanzien van de bedrijfsvoering

Gebaseerd op hoofdstuk 5 controleert de certificatie-instelling de volgende onderwerpen c.q. aspecten. De certificatie-instelling zal naar bevind van zaken de diverse onderwerpen totaal of steekproefsgewijs (1:10, 1 kamer per 10 kamers met minimaal per type 1 kamer) controleren.

- Bij de grotere bedrijven de aanwezigheid en archivering van een accountantsverklaring. Bij de kleinere bedrijven c.q. de bedrijven die geen accountantsverklaring kunnen overleggen wordt de administratie onderzocht. Minimaal dient de aanvrager hiervoor een overzicht van inkomsten en uitgaven, een winst- en verliesrekening en een balans te kunnen overleggen. Uitwerking conform het voorbeeld als opgenomen onder bijlage 8 zal in principe geaccepteerd worden. De certificatie-instelling zal vanuit de overzichten steekproefsgewijs de onderlegger (bankafschriften, facturen, kasboek, etc.) controleren.
- Het gebruik van de modelhuurovereenkomst. Tijdens het toelatingsonderzoek zal dit slechts ter sprake gebracht worden.

Daadwerkelijke controle op de toepassing zal bij het eerstvolgende herhalingsonderzoek (steekproefsgewijs) doorgevoerd worden.

- Vastgestelde ("kale") huurprijs aan de hand van de afgesloten huurcontracten van de in de audit gecontroleerde kamers. Hierbij zal controle plaatsvinden op de samenstelling/berekening van de huurprijs volgens het puntensysteem uit het "Besluit Huurprijzen Woonruimte".
- Aanwezig zijn van een overzicht van overeengekomen leveringen en diensten bij de huurcontracten en de wijze van kostenberekening.
Hierbij wordt tevens gecontroleerd of jaarlijks een overzicht aan de huurders is verstrekt en wordt de wijze van verrekening nader onderzocht.
- De aanwezigheid en de plaats van een prijs- en dienstenlijst, indien van toepassing.
- Verhuur van minder dan 24 uur.
- Zijn de in rekening te brengen afsluitkosten en waarborgsommen schriftelijk overeengekomen.
Tevens controle op de hoogte van de bedragen die hiervoor berekend worden. (maximaal tweemaal de "kale" huurprijs)
- Wordt daadwerkelijk afgezien van een consumptieverplichting.
- Wordt het gestelde ten aanzien van hinder en overlast (5.11) nagekomen.

Voor diverse items bij de bedrijfsvoering behoudt de certificatie-instelling zich het recht voor enkele huurders te interviewen om de naleving van de verschillende eisen te verifiëren.

10.1.5 Vereisten ten aanzien van het pand

De in de paragrafen 4.1, 6.2 en 6.3 gestelde eisen worden door de certificatie-instelling in eerste instantie aan de hand van de geleverde tekeningen gecontroleerd (bureauonderzoek). Tijdens het toelatingsonderzoek wordt vervolgens ter plekke een nader onderzoek ingesteld. De certificatie-instelling zal dit steekproefsgewijs doen of, indien daar aanleiding toe bestaat, alle vertrekken in het onderzoek betrekken. Als gesteld onder 10.3 dient de aanvrager hiertoe de nodige hulp te verlenen en toegang te verschaffen tot de vertrekken waarin de certificatie-instelling het onderzoek wenst uit te voeren.

10.1.6 Vereisten ten aanzien van het beheer

De certificatie-instelling zal de verschillende punten, als opgenomen in paragraaf 7.1 en 7.2, als volgt controleren.

Par. 7.1:

- Nagevraagd zal worden hoe de toestellen in deugdelijke staat worden gehouden. Een onderhoudscontract met een erkende installateur zal als voldoende geaccepteerd worden;
- De overige aandachtspunten zullen ter plaatse, visueel gecontroleerd worden of nagevraagd worden bij de aanvrager en/of huurders. (interview)

Par. 7.2 punt 1 t/m 6:

- Deze aspecten zullen door de certificatie-instelling ter plaatse tijdens het toelatingsonderzoek onderzocht worden.

Punt 7 t/m 9:

- De certificatie-instelling zal hiervoor de aanwezigheid en archivering van de standaardcontracten controleren. Ook zal gecontroleerd worden of er afspraken gemaakt zijn met maatschappelijk/medische instellingen voor de uitvoering van deze eisen.

De certificatie-instelling zal de verschillende punten, als opgenomen in paragraaf 7.3, als volgt controleren.

Punt 1 t/m 4 en 6:

- Deze aspecten zullen visueel gecontroleerd worden. Ook hierbij dient de aanvrager de nodige hulp te verlenen en toegang tot de diverse vertrekken te verschaffen.

Punt 5:

- De aanvrager dient aan te tonen (contract, planning of dergelijke) dat aan deze eis wordt voldaan.

10.1.7 Vereisten ten aanzien van de interne kwaliteitszorg

De certificatie-instelling zal de eisen, als opgenomen in hoofdstuk 8, als volgt controleren.

Punt 8.2.2 (werkprocedures)

- Tijdens het toelatingsonderzoek wordt gecontroleerd of de procedures correct gehanteerd worden met de nodige overzichten, zulks naar het oordeel van de certificerende instelling.

10.1.8 Afsluiting toetsingsonderzoek

Van de onderzoeken, als bedoeld onder 10.1.1 t/m 10.1.6, wordt binnen vier weken na de uitvoering door de certificatie-instelling een rapportage opgesteld. Deze rapportage wordt in concept voor commentaar aan de aanvrager toegezonden. Na (eventuele) verwerking van de opmerkingen van de aanvrager wordt de rapportage definitief gemaakt. Vervolgens wordt deze met een advies over de toelating aan de Certificatiecommissie (CC) van de certificatie-instelling voorgelegd. Op basis van de rapportage wordt door de CC, al of niet onder voorwaarden, bepaald of het certificaat wordt verleend.

10.2 Herhalingsonderzoeken

10.2.1 Algemeen/organisatorisch

Met ingang van de datum van uitgifte van deze BRL geldt dat maximaal twee jaar na het (positief verlopen) toelatingsonderzoek en vervolgens na verloop van een jaar de certificerende instelling controleert of de certificaathouder nog voldoet aan de eisen voor de bedrijfsvoering (proces-eisen) van hoofdstuk 3 t/m 7 en of het kwaliteitssysteem nog voldoet aan de eisen van hoofdstuk 8.

Op grond van argumenten kan het CvD deze frequentie wijzigen.

Binnen vier weken na de uitvoering van het onderzoek wordt door de certificatie-instelling een rapportage opgesteld. Deze rapportage wordt in concept voor commentaar aan de certificaathouder toegezonden. Na (eventuele) verwerking van de opmerkingen van de certificaathouder wordt de rapportage definitief gemaakt. Na het (tijdig) uitvoeren van de (eventueel) noodzakelijke corrigerende maatregelen, wordt de rapportage met een positief advies van de directie over voortzetting van het certificaat voorgelegd aan de CC van de certificatie-instelling. De CC beslist vervolgens over voortzetting van het certificaat. Indien de noodzakelijk corrigerende maatregelen niet of niet tijdig uitgevoerd worden, zal de directie een negatief advies voorleggen aan de CC. De CC zal vervolgens een besluit nemen over stopzetting van het certificaat of de termijn voor uitvoering van de corrigerende maatregelen kunnen verlengen.

10.2.2 Vereisten met betrekking tot de algemene voorwaarden

Gebaseerd op hoofdstuk 3 controleert de certificatie-instelling of de onder 10.1.2 genoemde inschrijving en verklaringen nog geldig c.q. nog van kracht zijn.

10.2.3 Vereisten ten aanzien van de aanvrager

Gebaseerd op hoofdstuk 4 controleert de certificatie-instelling of de onder 10.1.3 genoemde vergunning tot ingebruikneming en de verzekering tegen wettelijke aansprakelijkheid nog van kracht is.

10.2.4 Vereisten ten aanzien van de bedrijfsvoering

De controle zoals omschreven bij het toelatingsonderzoek onder paragraaf 10.1.4 wordt ook bij de herhalingsonderzoeken integraal doorgevoerd.

10.2.5 Vereisten ten aanzien van het pand

Verbouwingen, aanbouw of (toegevoegde) nieuwbouw aan het pand dient te worden gemeld aan de certificatie-instelling.

Indien er sinds het voorgaande onderzoek (toelatings- of herhalingsonderzoek) geen wijzigingen aan het pand zijn aangebracht zal de certificatie-instelling volstaan met een globaal visueel onderzoek van het pand en steekproefsgewijze controle van (1:10) van de kamers. Indien er verbouwingen, aanbouw of (toegevoegde) nieuwbouw is gepleegd zal de certificatie-instelling voor die onderdelen een onderzoek instellen conform het toelatingsonderzoek (conform paragraaf 10.1.5).

10.2.6 Vereisten ten aanzien van het beheer

De controle zoals omschreven bij het toelatingsonderzoek onder paragraaf 10.1.6 wordt ook bij de herhalingsonderzoeken integraal doorgevoerd.

10.2.7 Vereisten ten aanzien van de interne kwaliteitszorg

De certificatie-instelling zal de eisen als opgenomen in hoofdstuk 8 als volgt controleren.

Punt 8.2.1 (personele organisatie)

- Aan de hand van het voorgaande onderzoek (toelatings- of herhalingsonderzoek) zal de certificatie-instelling controleren of nog dezelfde personen betrokken zijn bij de bedrijfsvoering en het beheer.

Punt 8.2.2 (werkprocedures)

- De certificatie-instelling zal controleren of de procedures daadwerkelijk gehanteerd c.q., gevolgd worden/zijn. Tevens zal toegezien worden op het hanteren en daarmee tijdig invullen van de bij de procedures van kracht verklaarde overzichtslijsten.

10.3 Hulp

De aanvrager/certificaathouder dient de controleur/onderzoeker van de certificatie-instelling behulpzaam te zijn bij het uitvoeren van de controles/onderzoeken. In dit kader kan de controleur/onderzoeker gesprekken voeren met het betreffende personeel en wordt inzage verleend in alle betreffende dossiers, archieven, documenten en gegevens ter zake en kan toegang gevraagd worden tot alle kamers en vertrekken.

10.4 Algemene procedure-eisen van de certificatie

Als algemene procedures en regelingen met betrekking tot de externe kwaliteitszorg vanaf de aanvraag tot en met de intrekking van de certificatieovereenkomst, gelden het reglement en het kwaliteitshandboek van de betreffende certificatie-instelling, voor zover deze niet in strijd zijn met de voorgaande artikelen in dit hoofdstuk.

10.5 Competenties auditoren

De auditoren van de certificerende instellingen dienen aantoonbaar gekwalificeerd te zijn voor:

- Auditing via het volgen van een training interen/externe auditing bij een andere organisatie dan de certificerende instantie.
- Ervaring te hebben op het gebied van auditing gedurende een periode van tenminste twee jaar
- aantoonbaar kennis en ervaring te hebben van brandveiligheidsvraagstukken,

- Geaudit te zijn door de certificerende instelling op de competenties zoals beschreven in het Kwaliteitshandboek van de certificerende instelling alvorens zelfstandig audits voor dit certificaat uit te mogen voeren.

11. Afwijkende voorwaarden aan gesubsidieerde maatschappelijke opvanginstellingen

Gesubsidieerde maatschappelijke opvanginstellingen worden veelal beschouwd als afzonderlijke instellingen, waarvoor bijzondere eisen gelden.

Het is zeker juist dat voor deze instellingen over de algemeen stringente eisen ten aanzien van bedrijfsvoering worden gesteld. Voor zover de certificering onder de werking van deze BRL betreft, gelden de hierin vermelde eisen onverkort ook voor gesubsidieerde maatschappelijke opvanginstellingen. Een aantal uitzonderingen wordt in dit hoofdstuk toegelicht.

Hoofdstuk 5

Paragraaf 5.1 en 5.2

Gesubsidieerde maatschappelijke opvanginstellingen worden geacht aan het gestelde in paragraaf 5.1 en 5.2 voldaan te hebben gezien de eisen die volgens de subsidieverordening c.q. - beschikking zijn gesteld t.a.v. accountancy.

Eis: gesubsidieerde instellingen dienen de subsidiebeschikking aan de certificerende instelling te overleggen.

Paragraaf 5.3

Gesubsidieerde instellingen hebben veelal geen huurovereenkomsten, maar woon- en verblijfscontracten. Er moet dus een woon- en verblijfscontract zijn per cliënt. Daarnaast moet er ook nog een huisreglement zijn voor gesubsidieerde instellingen, waaraan de cliënten zich dienen te houden. Ook moet er een inventarisregeling zijn; de inventaris moet benoemd worden en er moet een waarde aan gekoppeld worden. Mocht er iets kapotgaan, dient de cliënt de waarde ervan te betalen c.q. vergoeden.

Uitzondering hierop:

"Blijf van mijn Lijf"-huizen kennen paragraaf 5.4 "kale huurprijzen" en paragraaf 5.6 "Servicekosten" wel.

Paragraaf 6.2 minimum afmetingen en voorzieningen en paragraaf 7.2 overige vereisten aan het beheer

Voor gesubsidieerde instellingen die nachtverblijf verschaffen voor kortdurende (nood)opvang (passantenverblijven) gelden de eisen uit 6.2.3 en 6.2.4 (oppervlakte slaapvertrekken), alsmede de eisen uit 7.2.1 (aantal bedden per slaapruijnte) niet.

12. Rechten

12.1 Rechten en bevoegdheden van de certificaathouder

De certificaathouder:

1. Is bevoegd zich voor de panden waarop de erkenning betrekking heeft, binnen en buiten de bedrijfstak als gecertificeerd bedrijf te presenteren.
2. Heeft recht op bescherming van de waarde van het voor het procescertificaat gehanteerde, collectieve beeldmerk tegen inbreuken en misbruik door derden.
3. Wordt ingeschreven in het register van Certificatie van Kamerverhuurbedrijven. Tenminste eenmaal per jaar draagt de certificerende instelling zorg voor publicatie van een overzicht van de deelnemers.
4. Krijgt tijdige toezending van informatie door de certificerende instelling omtrent nieuwe aanvragen en verleende erkenningen.
5. Heeft het recht te kunnen klagen bij de certificatie-instelling over certificaathouders die zich niet houden aan de gestelde eisen conform de BRL. Dit recht behoort eveneens toe aan derden.

13. Register

13.1 Register certificaathouders

1. Onmiddellijk na de inwerkingtreding van een certificaat neemt de certificerende instelling de deelnemer op in het register.
2. Het Register omvat de volgende gegevens:
 - de naam van de certificaathouder;
 - de handelsnaam waaronder de onderneming wordt uitgeoefend;
 - het adres en de plaats van de onderneming waar het bedrijf wordt uitgeoefend;
 - het telefoon- en faxnummer van de onderneming.
3. Het Register is openbaar en ligt voor een ieder tijdens kantooruren ter inzage bij de certificerende instelling. De certificerende instelling bepaalt op welke wijze de gegevens beschikbaar worden gesteld.
4. Tenminste een keer per jaar draagt de certificerende instelling zorg voor de publicatie van en overzicht van bestaande en nieuwe deelnemers met uitzondering van de deelnemers waarvan publicatie om moverende redenen niet gewenst is (bijv. "Blijf van Mijn Lijf"-huizen).

13.2 Publicatie BRL

1. De BRL ligt ter inzage bij de certificerende instelling
2. Ter gelegenheid van de eerste inschrijving ontvangt de deelnemer een exemplaar van de BRL. Zolang zijn inschrijving duurt, ontvangt de certificaathouder bericht over wijzigingen van de BRL.
3. Desgevraagd verstrekt de certificerende instelling een exemplaar van de BRL tegen betaling van een vastgesteld bedrag.
4. De certificerende instelling stelt een register van certificaathouders op, onder de randvoorwaarde dat certificaathouders zelf kunnen beslissen of zij in het register worden opgenomen. Intrekkingen op deze lijst zullen worden gepubliceerd.

**Pluspakket Bouwkundigonderhoud
voor het
procescertificaat
voor het
verhuren van onzelfstandige woonruimte**

P Eisen aan de bouwkundige staat van het pand

P1 Onderwerp

Het pluspakket van de beoordelingsrichtlijn 9905 (BRL 9905) bestaat uit deze hoofdtekst en de overeenkomstig gekenmerkte bijlagen. De in dit onderdeel van de BRL opgenomen eisen worden gehanteerd door de vanwege de RvA erkende certificatie-instellingen bij de behandeling van een aanvraag voor en bij de controle op de instandhouding van het "Pluspakket procescertificaat verhuren van onzelfstandige woonruimte". Het Pluspakket valt voornamelijk niet onder accreditatie

Certificaten die op basis van deze BRL door de certificatie-instellingen worden afgegeven aan certificaathouders (verder te noemen: certificaathouders) worden aangeduid als "procescertificaat".

De certificaathouder dient hiervoor bij voortdurende te voldoen aan de vigerende versie van het pluspakket van de "nationale beoordelingsrichtlijn voor het procescertificaat voor het verhuren van onzelfstandige woonruimte".

Naast de eisen die in deze BRL zijn beschreven, stellen de certificatie-instellingen aanvullende eisen in de zin van algemene procedure-eisen van de certificatie. Hiervoor komen alleen in aanmerking de eisen en voorwaarden zoals deze zijn vastgelegd in een algemeen certificatiereglement of een op dit certificaat gericht procescertificatie reglement van de betreffende certificatie-instelling.

P2 Doelstelling

De algemene doelstelling met het ontwikkelen van een BRL met pluspakket voor "certificaathouders van onzelfstandige woonruimte" is:

Het stellen van eisen aan beheersing en borging van het beheerproces van het verhuren van onzelfstandige woonruimte alsmede het borgen van de bouwkundige kwaliteit van het gecertificeerde pand.

P3 Definities

Aanschrijving

Het geheel van gemeentelijke bevoegdheden uitmondend in één of meer dwingende opdracht(en) van de gemeente aan een certificaathouder tot het treffen van maatregelen aan het eigendom van de certificaathouder zoals neergelegd in de Woningwet, artikelen 14 e.v.

Algemene Woning Keuring (AWK)

De zogenoemde gecertificeerde systematiek voor de bepaling van de kwaliteit en de onderhoudsbehoefte voor woningen, toegepast door een gecertificeerd bureau dat onder certificaat staat bij een door de RvA als zodanig erkende certificatie-instelling. De AWK moet een looptijd hebben van tenminste twee jaar, te rekenen vanaf de datum van inspectie voor het certificaat.

Oorspronkelijke staat

Het bouwkundig niveau waarop de verschillende bouwkundige delen van het pand weer goed functioneren zoals ten tijde toen het gebouw nieuw was. Daar waar de oorspronkelijke staat niet meer mogelijk is, dan wel niet meer is toegestaan, gelden de eisen zoals vastgelegd in het BB.

P4 Algemeen

Slecht onderhoud leidt tot aantasting van de bouwkundige staat en kan uitmonden in verval van het gebouw. Het kan leiden tot ingrijpen van de gemeentelijke overheid en resulteren in een aanschrijving van de gemeente om de gebreken te herstellen. Indien de aanschrijving niet binnen de daartoe gestelde termijn wordt uitgevoerd, kan een gemeente op kosten van de certificaathouder de noodzakelijk geachte ingrepen doen uitvoeren.

Het vigerende eisenpakket voor het " procescertificaat voor het verhuren van onzelfstandige woonruimte" is gebaseerd op het uitgangspunt dat veel knelpunten en problemen bij het verhuren van onzelfstandige woonruimte gelegen zijn in het - dagelijks - beheer.

Het bouwkundig aspect wordt in het certificaat beperkt afgedekt met het vereiste dat daar waar een gemeentelijke (exploitatie)vergunning vereist is, deze ook inderdaad in het bezit van de eigenaar dient te zijn. Weigeringsgronden van het certificaat op grond van de bouwkundige c.q. onderhoudstoestand van het te certificeren pand zijn in het basispakket derhalve het ontbreken van servicecontracten voor de onderhoudsinstallaties en gebreken in het kader van de brandveiligheid.

Van de zijde van gemeenten is verzocht of het mogelijk was om ook bouwkundige normen in het certificaat op te nemen. Met name in de oudere herstructureringswijken van de stad waar veel kamerverhuur voorkomt, moeten gemeenten in de komende jaren veel inspanningen leveren. Kamerverhuurbedrijven dragen in hoge mate bij aan de mate van leefbaarheid van deze wijken. In dit kader zijn gemeenten op zoek naar kwaliteitsborging van de ingezette herstructureringsmiddelen. Daarbij komt dat men een bouwkundige toetsing van de kamercertificaathouders in de andere wijken wenst om te voorkomen dat deze wijken verder afglijden.

Ook van de zijde van gecertificeerde certificaathouders is de mogelijkheid geopperd om een nader onderscheid te kunnen maken op basis van de bouwkundige kwaliteit van het pand.

P5 Eisen te stellen aan de aan het gebouw te treffen maatregelen.

De certificerende instelling toetst aan de hand van de in hoofdstuk 7 (beoordelingsprogramma) beschreven wijze of de certificaathouder het pand in goede bouwkundige staat weet te onderhouden. De planningshorizon voor certificatie is twee jaar.

Voor certificatie leidt dit tot de volgende eisen:

P5.1

Een pand kan slechts gecertificeerd worden voor het "Pluspakket Bouwkundige staat van het 'procescertificaat voor het verhuren van onzelfstandige woonruimte" indien op de combinatie van certificaathouder en pand tevens het procescertificaat voor het verhuren van onzelfstandige woonruimte van kracht is.

P5.2

De certificaathouder dient, aan de hand van de door de certificerende instelling geconstateerde gebreken, maatregelen te formuleren teneinde de geconstateerde gebreken te kunnen oplossen. De maatregelen dienen schriftelijk te worden vastgelegd en aan de certificerende instelling te worden overlegd.

P5.3

De certificaathouder dient er zorg voor te dragen dat de perioden waarbinnen de maatregelen getroffen worden, corresponderen met de normstelling van de maatregelen van het pluspakket welke zijn vastgelegd in de Bijlage P1 welke onlosmakelijk deel uit maakt van het deel van het hoofdstuk van de BRL 9905 inzake het pluspakket.

Indien de certificaathouder in bezit is van een op het volledige pand gerichte 'Rapportage Module Meerjarenplanning' van de AWK met een looptijd van tenminste de komende twee jaar, wordt hij geacht aan de eisen P5.2 en P5.3 te hebben voldaan indien:

- In de rapportage tevens een vertaling van de meerjarenplanning in jaarschijven is opgenomen voor een periode van de eerstkomende twee jaar én
- De AWK alsmede de rapportage en vertaling in jaarschijven zijn uitgevoerd door een hiertoe gecertificeerd bureau, onder certificaat staande van een door de RvA AWK erkende certificerende instelling.
- Vernoemde AWK meerjarenmodule niet ouder is dan twee jaar op de datum van uitvoering van het toelatingsonderzoek c.q. het herhalingsonderzoek ter verkrijging c.q. verlenging van het 'Pluspakket Bouwkundige staat'.

P5.4

De certificaathouder dient de te treffen bouwkundige maatregelen welke vereist zijn op grond van categorie 1 (binnen één jaar uit te voeren, zie Bijlage P1) te hebben uitgevoerd vóórdat tot certificatie op het niveau van het pluspakket kan worden overgegaan, of zoveel eerder als in de gemeentelijke aanschrijving is opgenomen indien hiervan sprake is.

P6 Kwaliteitsniveau waarop het certificaat verleend wordt

Voor certificatie dient het gebouw een bepaalde kwaliteit te bezitten. Beter mag, slechter niet. Als uitgangspunt voor certificatie wordt gehanteerd dat het pand voor certificatie op het niveau moet zijn van de 'oorspronkelijke staat'. De oorspronkelijke staat is het niveau waarop de verschillende bouwkundige delen weer goed functioneren zoals ten tijde toen het gebouw nieuw was. Dit hoeft niet te betekenen dat het bouwelement een getrouwe kopie is van het oorspronkelijke bouwdeel. Daar waar de oorspronkelijke staat niet meer mogelijk is, dan wel niet meer is toegestaan, gelden de eisen zoals vastgelegd in het BB.

Een pand waarop een aanschrijving rust kan niet voor certificatie op basis van het pluspakket in aanmerking komen. In geval een gecertificeerde pand een aanschrijving ontvangt van de gemeente wordt het certificaat opgeschort. De certificaathouder dient binnen de in de aanschrijving gestelde termijnen deze te hebben uitgevoerd anders wordt het certificaat ter intrekking aan de CC voorgelegd.

Dit leidt voor certificatie tot de volgende eisen:

P6.1

Het pand dient zich op het bouwkundig niveau te bevinden van de 'oorspronkelijke staat' van het pand. Daar waar de oorspronkelijke staat niet meer mogelijk c.q. niet meer is toegestaan, gelden de eisen zoals vastgelegd in het BB.

P6.2

Indien op het pand een gemeentelijke aanschrijving komt te rusten, stelt de certificaathouder onverwijld de certificerende instelling hiervan op de hoogte middels toezending van een getrouwe kopie van de aanschrijving.

P6.3

Indien op het pand een gemeentelijke aanschrijving komt te rusten wordt deze door de certificaathouder binnen de daarvoor gestelde termijn uitgevoerd anders wordt het certificaat ter intrekking voorgelegd aan de CC.

P7 Eisen te stellen aan de interne kwaliteitszorg

P7.1 Eisen te stellen aan het kwaliteitsbeleid

Het kwaliteitsbeleid van de certificaathouder dient zodanig te zijn dat een goede bedrijfsvoering en beheer gewaarborgd is. Een en ander ter beoordeling van de certificerende instelling.

P7.2 Eisen te stellen aan het kwaliteitssysteem

P7.3

De verantwoordelijkheden en bevoegdheden van vertegenwoordigers en medewerkers van de certificaathouder, met betrekking tot werkzaamheden en activiteiten inzake het pluspakket, moeten zodanig zijn toegewezen dat een goede bedrijfsvoering en beheer gewaarborgd is; dit ter beoordeling van de certificerende instelling.

P7.4

Vereist is dat de aangewezen vertegenwoordiger van de certificaathouder aanspreekbaar is voor de certificatie-instelling. De certificaathouder is verantwoordelijk voor de interne kwaliteitszorg.

P8 Werkprocedures

P8.1

De werkprocedures van de certificaathouder dienen schriftelijk te zijn vastgelegd, zulks ter beoordeling van de certificerende instelling. In het kader van het pluspakket betreft het in ieder geval:

- klachtenprocedure technisch onderhoud,
- aanbesteding c.q. opdrachtverstrekking onderhoudswerkzaamheden.

P8.2

Van elke procedure dient de certificaathouder een separaat dossier bij te houden. In dit dossier dienen alle documenten die op de procedure betrekking hebben opgeslagen te worden. Afhankelijk van de procedure dienen de volgende documenten deel uit te maken van een dossier:

- opdrachtverstrekking c.q. aanbesteding c.q. (onderhouds)contract,
- correspondentie,
- facturen.

P8.3

De dossiergegevens dienen in ieder geval vijf jaar bewaard te blijven tot en met de eerstvolgende controle van de certificerende instelling. De wijze van beheren wordt door de certificerende instelling beoordeeld en moet schriftelijk zijn vastgelegd.

P9 Aanvraagprocedures

P9.1

Een aanvraag voor verkrijging van het procescertificaat voor het verhuren van onzelfstandige woonruimte met indien gewenst het pluspakket, wordt ingediend bij de certificerende instelling via het vastgestelde aanvraagformulier waarop desgewenst de keuze voor het pluspakket door de aanvrager is aangegeven.

Het aanvraagformulier dient te zijn ondertekend door degene die rechtens bevoegd is de certificaathouder volledig te vertegenwoordigen.

Bij de aanvraag dienen tevens de in het formulier gevraagde bewijsstukken te worden bijgevoegd.

Door de indiening van de aanvraag verklaart de aanvrager bekend te zijn met de inhoud van de BRL en de verplichtingen, zoals vermeld in de paragrafen 4 en 5 van het gestelde in dit hoofdstuk van de BRL, vanaf het moment waarop het procescertificaat met pluspakket is verleend, te zullen nakomen.

Op een aanvraag wordt door de certificerende instelling binnen drie maanden beslist of de aanvraag in behandeling genomen wordt.

P9.2

De aanvraag om voor een certificaat in aanmerking te komen moet de volgende gegevens bevatten:

- De naam en het correspondentieadres van de aanvrager.
- Indien een gemachtigde is aangewezen, diens naam en correspondentieadres in Nederland.
- De naam en het adres van de certificaathouder waarop het certificaat gesteld moet worden.
- De kadastrale aanduiding van het pand.
- De keuze voor het al dan niet opteren voor het pluspakket.

P9.3

De aanvraag om een certificaat moet zijn voorzien van de volgende gegevens:

- Een recente bouwkundige plattegrond van elke bouwlaag van het pand op schaal aangevende de afmetingen van het pand en de binnen het pand gelegen ruimten, alsmede een tekening van voor-, achter- en zijgevels.
- Een situatietekening van het appartementscomplex, vermeldende de kadastrale aanduiding, de straat en de huisnummers, op een schaal van tenminste 1:1000.
- Een kopie van de AWK indien van toepassing.

P10. Beoordelingsprogramma

P.10.1 Toelatingsonderzoek

Algemeen/organisatorisch

Overeenkomstig het reglement van de certificerende instelling wordt een aanvraagformulier voor het "procescertificaat voor het verhuren van onzelfstandige woonruimte" ingediend waarop is aangegeven dat de aanvrager in aanmerking wenst te komen voor het pluspakket. Na ontvangst van de aanvraag en het voldoen van de hieraan verbonden kosten zal de certificerende instelling starten met het desbetreffende onderzoek.

Bij het toelatingsonderzoek voor het pluspakket controleert/onderzoekt de certificerende instelling of de aanvrager van het certificaat (verder aanvrager) voldoet aan de vereisten onder P4, P5 en P6.

Het onderzoek omvat daarmee:

- De vaststelling van de kwaliteit van het pand en de doeltreffendheid van de aanvrager om het pand om het niveau van de 'oorspronkelijke staat' te krijgen en te behouden, in combinatie met een controle van de procesvoering in deze.
- Minimaal dienen de volgende procedures in tekst of schema (met toelichting) te zijn vastgelegd:
 - o klachtenprocedure technisch onderhoud,
 - o aanbesteding c.q. opdrachtverstrekking onderhoudswerkzaamheden.

De certificerende instelling zal de vereisten genoemd in P5 en P6 als volgt controleren:

- Aan de hand van de steekproefsgewijs uitgevoerde controle van het pand en de in de Bijlage Pluspakket 1 (Bijlage P1) voorgeschreven maatregelen en termijnen waarbinnen deze maatregelen getroffen dienen te worden, bepaald de certificerende instelling de te treffen maatregelen aan het pand.
- De steekproef. SKW toetst in het kader van het pluspakket de bouwkundige situatie van het pand aan bouwkundige normen zoals neergelegd in Bijlage P1. Het betekent dat nader te bepalen bouw-elementen onderzocht worden en bij geconstateerde gebreken volgt automatisch een termijn voor herstel. Het pluspakket kent twee categorieën welke de termijn aangeven waarbinnen vanuit bouwkundig oogpunt de te treffen maatregelen dienen te zijn uitgevoerd namelijk:
 1. Categorie uit te voeren maatregelen binnen één jaar.
 2. Categorie uit te voeren maatregelen binnen twee jaar.

In het kader van het pluspakket worden deze normen als volgt vertaald:

Categorie 1: onmiddellijk uitvoeren. Pas na uitvoering van de maatregelen kan het pluspakket verstrekt worden.

Categorie 2: uitvoering voor het eerstkomend herhalingsonderzoek omdat bij het certificaat voor de onzelfstandige woonruimte de herhalingsonderzoeken iedere twee jaar plaatsvinden.

- In het pluspakket gaat het om de structurele elementen van het pand te weten gevel, dak, gevelopeningen en fundering.
De bouwkundige van de certificerende instelling keurt in ieder geval op drie van de vier vernoemde elementen en neemt hierbij per element 10% op. Bijvoorbeeld bij gevelopeningen 10% van de deuren en ramen. Hiermee kan een betrouwbaar beeld verkregen worden omtrent de kwaliteit van het element.
Daarnaast zullen in de keuring aspecten meegenomen worden die op locatie bepaald zullen worden aan de hand van de aan te treffen situatie.
- De certificaathouder dient aan de hand van de door de certificerende instelling geconstateerde gebreken een planning te overleggen voor de opheffing van de geconstateerde gebreken.
- De certificatie-instelling toetst of de in de planning aangegeven termijnen corresponderen met de normstelling van de maatregelen van het pluspakket. (zie bijlage)
- De certificatie-instelling toetst of, indien de certificaathouder in het bezit is van een AWK, deze geldig is in het kader van het pluspakket, zoals beschreven in paragraaf P.5.
- De certificerende instelling toetst of er een aanschrijving op het pand rust. De certificerende instelling kan hiertoe contact opnemen met de gemeente waarin het pand gelegen is.
- De certificerende instelling toetst aan de hand van door de aanvrager te overleggen stukken, dan wel op locatie, de uitvoering van de te treffen maatregelen.

Gebaseerd op de gestelde eisen in P7 (vereisten aan de interne kwaliteitszorg) en P8 (werkprocedures) controleert de certificerende instelling de vastlegging en archivering van:

- De klachtenprocedure technisch beheer. Wordt daadwerkelijk een registratie bijgehouden op naam en adres klager, is de klacht verholpen dan wel welke stappen heeft de verhuurder daarbij ondernomen? De certificerende instelling houdt zich hierbij het recht voor contact op te nemen met de klager.
- Het archief. Is het archief geordend en dient tenminste vijf jaar bewaard te blijven en is het archief niet toegankelijk voor onbevoegden.
- Aanbestedingsprocedure c.q. opdrachtverstrekking onderhoudswerkzaamheden.

Afsluiting toelatingsonderzoek

Van het toelatingsonderzoek wordt binnen vier weken na de uitvoering door de certificerende instelling een rapportage opgesteld. Deze rapportage wordt in concept voor commentaar aan de aanvrager toegezonden. In de rapportage staat aangegeven aan welke voorwaarden de aanvrager nog moet voldoen voordat de rapportage met een advies over certificering aan de CC van de certificerende instelling wordt voorgelegd.

Na (eventuele) verwerking van de opmerkingen van de aanvrager wordt de rapportage definitief gemaakt. Vervolgens wordt deze nadat de nog uit te voeren maatregelen door de aanvrager zijn getroffen, met een advies over toelating aan de CC van de certificerende instelling voorgelegd. Op basis van de rapportage wordt door de CC, al dan niet onder voorwaarden, bepaald of het certificaat wordt verleend.

P10.2 Herhalingsonderzoek

Algemeen/organisatorisch

Met ingang van de datum van uitgifte van dit hoofdstuk van de BRL 9905 geldt dat maximaal twee jaar na het (positief verlopen) toelatingsonderzoek en vervolgens iedere keer na verloop van deze periode, de certificerende instelling controleert of de certificaathouder nog voldoet aan de gestelde eisen in de paragrafen P4, P5 en P6.

Daarbij wordt dezelfde werkwijze gehanteerd als in paragraaf P10.1 omschreven.

Aanvullend toetst de certificerende instelling in het herhalingsonderzoek of de certificaathouder:

- een geldige AWK heeft met een looptijd van tenminste twee jaar. (indien van toepassing)
- Er geen gemeentelijke aanschrijving op het pand is komen te rusten. (eis P6.2 en P6.3)

Op grond van argumenten kan het CvD deze frequentie wijzigen.

Het onderzoek geschiedt volgens de in de paragraaf 7.1 beschreven werkwijze. In het geval het herhalingsonderzoek in hetzelfde jaar plaats vindt als het herhalingsonderzoek naar het basispakket voor het 'procescertificaat voor het verhuren van onzelfstandige woonruimte' kan de certificerende instelling beide onderzoeken gelijktijdig uitvoeren.

Op grond van argumenten kan het CvD deze frequentie wijzigen.

Van de herhalingsonderzoeken wordt binnen vier weken na de uitvoering door de certificerende instelling een rapportage opgesteld. Deze rapportage wordt in concept voor commentaar aan de aanvrager toegezonden. In de rapportage staat aangegeven welke corrigerende maatregelen de aanvrager nog moet treffen voordat de rapportage met een advies over certificering aan de CC van de certificerende instelling wordt voorgelegd. Na (eventuele) verwerking van de opmerkingen van de aanvrager wordt de rapportage definitief gemaakt.

Vervolgens wordt deze nadat de corrigerende maatregelen tijdig door de aanvrager zijn getroffen, met een advies over toelating aan de CC van de certificerende instelling voorgelegd. Op basis van de rapportage wordt door de CC beslist over voortzetting van het certificaat, al dan niet onder voorwaarden.

Indien de noodzakelijk geachte corrigerende maatregelen niet of niet tijdig zijn uitgevoerd, zal de onderzoeksrapportage met een negatief advies aan de CC worden voorgelegd. De CC zal vervolgens een besluit nemen over stopzetting van het certificaat met pluspakket of de termijn voor uitvoering van de corrigerende maatregelen.

In geval een certificaathouder een gemeentelijke aanschrijving ontvangt zal de certificerende instelling hiervan melding maken aan de CC. De CC zal vervolgens een besluit nemen omtrent schorsing van de certificatieverlening dan wel inzake voortzetting van certificaatverlening onder voorwaarden of intrekking van de certificaatverlening.

Vereisten ten aanzien van de interne kwaliteitszorg

De certificerende instelling zal de eisen, als opgenomen in paragraaf P7 als volgt controleren.

Tijdens het herhalingsonderzoek wordt gecontroleerd of de personele organisatie gewijzigd is ten opzichte van voorgaande onderzoeken, of de procedures voldoende beschreven en gearchiveerd zijn met de nodige overzichten. Uitvoering conform de procedures zal tijdens de audits verder aan de orde komen en gecontroleerd worden.

P11 Hulp aan certificerende instelling

De aanvrager certificaathouder dient de auditor van de certificerende instelling behulpzaam te zijn bij het uitvoeren van de controles en onderzoeken. In dit kader kan de auditor gesprekken voeren met de eigenaar, de huurders en het eventuele personeel. Inzage wordt verleend in alle betreffende dossiers, archieven, documenten en gegevens en kan toegang verleend worden tot alle voor de onderzoeken relevante ruimten in het pand en de gemeenschappelijke delen.

P12 Algemene procedure-eisen van de certificatie

Als algemene procedures en regelingen met betrekking tot externe kwaliteitszorg vanaf de aanvraag tot en met de intrekking van de certificatieovereenkomst, gelden het reglement en het kwaliteitshandboek van de betreffende certificerende instelling, voor zover deze niet in strijd zijn met de voorgaande artikelen in dit hoofdstuk.

P13 Rechten

P13.1 Rechten en bevoegdheden van de certificaathouder

De certificaathouder:

Is bevoegd zich voor de panden waarop de erkenning betrekking heeft, binnen en buiten de bedrijfstak zich als certificaathouder te presenteren.

1. Heeft recht op bescherming van de waarde van het voor het procescertificaat Pluspakket gehanteerde, collectieve beeldmerk tegen inbreuken en misbruik door derden.
2. Wordt ingeschreven in het register van Certificatie van het 'procescertificaat voor het verhuren van onzelfstandige woonruimte met pluspakket'. Tenminste eenmaal per jaar draagt de certificerende instelling zorg voor publicatie van een overzicht van certificaathouders.
3. Krijgt tijdige toezending van informatie door de certificerende instelling omtrent nieuwe aanvragen en verleende erkenningen.
4. Heeft het recht te kunnen klagen bij de certificerende instelling over certificaathouders die zich niet houden aan de gestelde eisen conform de vigerende BRL. Dit recht behoort tevens toe aan derden.

P14 Register

P14.1 Register certificaathouders

1. Onmiddellijk na de inwerkingtreding van een certificaat neemt de certificerende instelling de deelnemer op in het register.
2. Het register omvat de volgende gegevens.
3. De naam van de certificaathouder.
4. Het adres en de plaats van de onderneming waar het bedrijf wordt uitgeoefend.
5. Het telefoon- en faxnummer waaronder de certificaathouder bereikbaar is.
6. Het Register is openbaar en ligt voor een ieder tijdens kantooruren ter inzage bij de certificerende instelling. De certificerende instelling bepaalt op welke wijze de gegevens beschikbaar worden gesteld.
7. Tenminste een keer per jaar draagt de certificerende instelling zorg voor publicatie van een overzicht van bestaande en nieuwe deelnemers met uitzondering van de deelnemers waarvan de publicatie om moverende redenen niet gewenst is.

P14.2 Publicatie BRL

1. De BRL ligt ter inzage bij de certificerende instelling.
2. Ter gelegenheid van de eerste inschrijving ontvangt de deelnemer een exemplaar van de BRL. Zolang zijn inschrijving duurt, ontvangt de certificaathouder bericht over wijzigingen van de BRL.
3. Desgevraagd verstrekt de certificerende instelling een exemplaar van de BRL tegen betaling van een vastgesteld bedrag.
De certificerende instelling stelt een register van certificaathouders op, onder de randvoorwaarde dat certificaathouders zelf kunnen beslissen of zij in het register worden opgenomen. Intrekkingen op deze lijst zullen worden gepubliceerd.

Bijlagen
SKW beoordelingsrichtlijn
voor het
procescertificaat
voor het
verhuren van onzelfstandige woonruimte

Bijlage 0: Achtergronden, probleemstelling en doelstelling

0.1 Inleiding

Op de markt van onzelfstandige (kamergewijze) verhuur van woonruimte zijn vier partijen actief: commerciële verhuurders, zorginstellingen voor maatschappelijke opvang, woningcorporaties en gemeenten. De gemeenten vervullen een belangrijke toezichthoudende taak op basis van de Woningwet (1991).

Het overgrote deel van het aanbod wordt verzorgd door commerciële verhuurders. Tijdens een symposium in Den Haag eind 1995 werd de volgende schatting gepresenteerd: In de gemeente Den Haag zijn er voor de verschillende doelgroepen van huurders ongeveer 8800 kamers beschikbaar, waarvan zo'n 850 in gesubsidieerde instellingen. Op grond van deze cijfers kan geconcludeerd worden dat het leeuwendeel van het aanbod verzorgd wordt door de particuliere sector. Er is geen reden om te veronderstellen dat het beeld in andere steden afwijkt.

De markt van onzelfstandige woonruimte kent echter een aantal negatieve aspecten. Na de brand in het Haagse pension Vogel in 1992 waarbij 11 doden vielen te betreuren, zijn in verschillende steden kamerverhuurbedrijven en pensions geïnventariseerd en geïnspecteerd. Velen blijken niet aan de elementaire vereisten zoals vastgelegd in het BB en de gemeentelijke bouwverordeningen te voldoen. Daarnaast treden er regelmatig misstanden op in het beheer, huurprijsstelling, de relatie huurder-verhuurder, de prijs-kwaliteitsverhouding en het onderhoud. Woningen worden zonder vergunning aan de voorraad onttrokken en omgebouwd voor kamergewijze verhuur. Dit leidt regelmatig tot overlast-situaties. Vaak betreft het tevens panden die gelegen zijn in de oudere en kwetsbare wijken van de stad.

Bij het grote publiek en in de media ontstaat zo het beeld van een branche waarin de misstanden overheersen.

Een bijdrage aan de oplossing voor de geschetste problemen moet komen van een geïntegreerde aanpak door verhuurders (commerciële kamerverhuurbedrijven, zorginstellingen en corporaties) en overheid. Ieder binnen diens eigen verantwoordelijkheid.

De gemeente Den Haag heeft daartoe in 1995 het initiatief genomen om te bezien of gekomen kan worden tot een (landelijk) door te voeren stelsel van zelfregulering, aanvankelijk in de vorm van een 'keurmerk', later in de vorm van certificering, teneinde goed en betrouwbaar aanbod te realiseren. In andere branches heeft certificering bewezen een substantiële bijdrage te kunnen leveren aan de doorzichtigheid van de markt. Een minimum aan kwaliteit wordt hierdoor gewaarborgd.

Het initiatief is vanaf het begin ondersteund door de brancheorganisaties van de verschillende aanbieders van onzelfstandige woonruimte namelijk: De Nederlandse Vereniging van Beleggers en Eigenaren Vastgoedbelang (commerciële verhuur), De Federatie Opvang (landelijke federatie van instellingen voor maatschappelijke opvang), Aedes, vereniging van woningcorporaties, evenals de gemeente Rotterdam en Amsterdam. Het project wordt ondersteund door de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting.

Op grond van opgestelde conceptcriteria is onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van een dergelijk certificaat. Dit heeft er toe geleid dat de belanghebbende organisaties aan SKW opdracht hebben verleend om een Beoordelingsrichtlijn te ontwikkelen voor een officieel 'Certificaat voor het verhuren van onzelfstandige woonruimte', conform de daaraan door de RvA te stellen vereisten.

Voor het doen uitgeven van het certificaat is een stichting gevormd, waarin deze belanghebbende organisaties participeren. In deze stichting zijn vertegenwoordigd de landelijke koepelorganisaties van verhuurders van onzelfstandige woonruimte namelijk Vastgoedbelang, Aedes en de Federatie Opvang. Het bestuur van deze stichting zal tevens optreden als CvD van SKW.

0.2 Probleemstelling

Onzelfstandige woonruimte wordt aangeboden door commerciële verhuurders, zorginstellingen voor maatschappelijke opvang en woningcorporaties. De zorginstellingen (opvang van o.a. daklozen en (ex)psychiatrische patiënten) bestrijken een breed gebied van aanbodvoorzieningen, van laagdrempelige passantenverblijven, sociale pensions tot intramurale opvang. De instellingen leveren veelal allerlei vormen van zorg, service en begeleiding.

Woningcorporaties zien het als hun taak om op non-profitbasis woonruimte te verhuren aan mensen die zich economisch en maatschappelijk minder kunnen redden. Een deel van hen is aangewezen op onzelfstandige woonruimte. Dit is een belangrijke reden voor corporaties om -hoewel wettelijk niet bevoegd om eventuele zorgaspecten voor hun rekening te nemen- in toenemende mate activiteiten te ontplooien op de markt van kamergewijze verhuur.

Als gevolg van de bezuinigingen in de gezondheidszorg, de ombouw van het sociale zekerheidsstelsel, de verzelfstandiging van de sociale huursector en de in de afgelopen jaren sterk gereduceerde objectsubsidies, zal naar verwachting de vraag naar relatief goedkope onzelfstandige woonruimte verder doen toenemen.

Daarbij zien de aanbieders van woonruimte zich voor een aantal problemen gesteld:

- De vraag overtreft het aanbod. Vele aanbieders begeven zich op de kamerverhuurmarkt om een graantje mee te pikken. De marktsituatie lokt irregulier aanbod uit waarbij vaak, al dan niet bewust, niet voldaan wordt aan de wettelijk gestelde eisen.
- Het irreguliere aanbod ondermijnt de positie van de reguliere aanbieders. Niet alleen worden de gepleegde investeringen ondergraven ten gevolge van oneerlijke concurrentie, de misstanden die in de irreguliere verhuurbedrijven en pensions optreden leiden tot een slechte beeldvorming van de branche als geheel. Het imago van de branche is zwak.
- Het irreguliere aanbod maakt de markt ondoorzichtig. Veel (potentiële) huurders weten niet waar wel en waar niet betrouwbare huisvesting aangeboden wordt.
- Regelmatig besteden 'kleine eigenaren' de verhuur van hun bezit uit aan derden. Het komt meer dan eens voor dat het beheer in verkeerde handen terecht komt. Men loopt dan het risico het "appeltje voor de dorst" te verliezen.
- Zorginstellingen en voorzieningen voor maatschappelijke opvang zien zich voor het probleem gesteld dat zij hun cliënten, wanneer deze de instellingen (moeten) verlaten, vaak onvoldoende kunnen doorverwijzen. In de sociale sector zijn er te weinig geschikte plaatsen beschikbaar. De maatschappelijke opvang heeft onder de huidige marktomstandigheden minder vertrouwen in de bestaande commerciële opvangmogelijkheden. De huidige situatie op dit deel van de woningmarkt verhoogt de kans op terugval van de cliënten.
- De misstanden in de branche zetten de leefbaarheid in de veelal kwetsbare wijken, waar de bedrijven gevestigd zijn, onder druk.
- Evenals commerciële verhuurders geldt voor corporaties en de overheid dat een deel van de reeds gedane investeringen, bijvoorbeeld in het kader van stadsvernieuwing en het grote stedenbeleid onder druk komt te staan.
- Een repressieve overheid. Door deze problemen wordt de overheid meer en meer gedwongen om tot beperkende regelgeving over te gaan.

Het certificaat kan een bijdrage leveren aan het voorkomen van de geschetste problemen door het realiseren van betrouwbare huisvesting via het vastleggen van een minimumkwaliteit. De criteria mogen niet tot onbetaalbaarheid leiden. Het certificaat moet op een voor iedereen duidelijke wijze het kaf van het koren scheiden onder de aanbieders van onzelfstandige woonruimte.

0.3 Doelstelling certificaat

De algemene doelstelling met het ontwikkelen van een beoordelingsrichtlijn voor het "Certificaat verhuur van onzelfstandige woonruimte" is:

- het stellen van eisen aan beheersing en borging van het proces van het verhuren van onzelfstandige woonruimte, zoals kamerverhuurbedrijven;
- het bieden van waarborgen aan huurders bij gecertificeerde bedrijven;
- het aangeven van een beoordelingsprogramma door de certificatie-instelling.

0.4 Pluspakket bouwkundige staat

De algemene doelstelling met het ontwikkelen van een BRL met pluspakket voor "certificaathouders van onzelfstandige woonruimte" is:

Het stellen van eisen aan beheersing en borging van het beheerproces van het verhuren van onzelfstandige woonruimte alsmede het borgen van de bouwkundige kwaliteit van het gecertificeerde pand.

Van verschillende zijde is SKW benaderd met de vraag of ook de bouwkundige staat van het pand in het certificaat kan worden opgenomen. Vanuit gemeenten is opgemerkt dat wanneer een verhuurder een procescertificaat voor het verhuren van onzelfstandige woonruimte zou bezit waarin tevens bouwkundige vereisten zijn opgenomen, het voor gemeenten makkelijker zou worden om beleidsmatig op het certificaat in te spelen. In het kader van stedelijke vernieuwingsoperaties, het beleid inzake de particuliere woningvoorraad waarborgt het bezit van het certificaat dan periodieke controles van de bouwkundige kwaliteit en het op peil blijven van de dit deel van de woningvoorraad. Gecertificeerde panden zouden van gemeentewege niet of minder gecontroleerd hoeven te worden.

Ook vanuit het oogpunt van de verhuurder is dit interessant. Vanuit de optiek voor certificatie acht SKW het echter minder zinvol om deze eisen verplicht op te nemen in het certificaat zoals dat sedert 1997 is geïntroduceerd. Dit is immers in gericht op de kernpunten van de problematiek van de kamerhuursector namelijk het dagelijks beheer en de brandveiligheid van de panden. Door de bij de ontwikkeling van het procescertificaat betrokken partijen is eer toen voor gekozen om de beoordeling van de bouwkundige staat van een pand buiten beschouwing te laten. Gemeenten zijn in het kader van de Woningwet verplicht eigenaars aan te schrijven indien de bouwkundige situatie van een pand onder het in het BB en de Gemeentelijke Bouwverordening vereiste niveau geraakt.

Sedert de introductie van het certificaat is echter ook bij verhuurders de behoefte ontstaan om zich ook op dit aspect te kunnen profileren.

Vanuit deze vraag vanuit de markt heeft SKW besloten om in samenwerking met de partijen die vertegenwoordigd zijn in het CvD een bouwkundig eisenpakket te formuleren. Indachtig het uitgangspunt bij de ontwikkeling van het certificaat is besloten dit als een extra kwaliteitsaspect van het certificaat te beschouwen. Derhalve is besloten om de eisen zoals geformuleerd voor de bouwkundige staat van een pand in een pluspakket op te nemen en het oorspronkelijke pakket als basispakket te beschouwen.

Dit betekent dat certificaathouders van het certificaat altijd dienen te voldoen aan het basispakket, het procescertificaat voor het verhuren van onzelfstandige woonruimte'. Aanvullend kan men er voor kiezen ook te willen voldoen aan de vereisten zoals neergelegd in het 'Pluspakket Bouwkundige staat'.

**Bijlage 1: procescertificaten Verhuren OZW en Pluspakket
Bouwkundig. (Verplichte bijlage voor C.I.)**

Procescertificaat

Voor het verhuren van onzelfstandige woonruimte

Bedrijf:

«Naam_org»
«Bezoek_adres»
«Pc_en_plaast»

Nummer: «Nummer»
Uitgegeven:
Geldig tot:

Panden:

«adres»
«Pc_en_plaast»

Verklaring van SKW Certificatie

Dit procescertificaat is op basis van BRL 9905 d.d. «Datum» conform het SKW Reglement voor Attestering en Certificatie d.d. «Datum» afgegeven door SKW Certificatie

SKW Certificatie verklaart dat het gerechtvaardigd vertrouwen bestaat dat de door het bedrijf verrichte werkzaamheden in het kader van het beheer en het verhuren van onzelfstandige woonruimte bij voortduring aan de in dit procescertificaat vastgelegde processpecificaties voldoen en zijn uitgevoerd overeenkomstig de daarvoor geldende eisen van hoofdstuk 3 t/m 8 en 11 van BRL 9905 d.d. «Datum», mits in de huurovereenkomst is vermeld dat de diensten verleend worden onder dit procescertificaat.

Voor SKW Certificatie

drs. W.C.M. Englebert
Directeur

Gebruikers van dit procescertificaat wordt geadviseerd om bij SKW Certificatie te informeren of dit document nog geldig is.

Dit procescertificaat bestaat uit 1 bladzijde.

Nadruk verboden

Beoordeeld is: kwaliteitssysteem proces Periodieke controle
--

Procescertificaat

voor verhuren van onzelfstandige woonruimte voor het Pluspakket Onderhoud

Bedrijf:

«Naam_org»
«Bezoek_adres»
«Pc_en_plaast»

Nummer: «Nummer»
Uitgegeven:
Geldig tot:

Panden:

«adres»
«Pc_en_plaast»

Verklaring van SKW Certificatie

Dit procescertificaat is op basis van BRL 9905 d.d. «Datum» conform het SKW Reglement voor Attestering en Certificatie d.d. «Datum» afgegeven door SKW Certificatie

SKW Certificatie verklaart dat het gerechtvaardigd vertrouwen bestaat dat de door het bedrijf verrichte werkzaamheden in het kader van het beheer, het verhuren van onzelfstandige woonruimte en het bouwkundig onderhoud bij voortduring aan de in dit procescertificaat en het pluspakket Bouwkundig Onderhoud vastgelegde processpecificaties voldoen en zijn uitgevoerd overeenkomstig de daarvoor geldende eisen van hoofdstuk 3 t/m 8 en 11 én P5 t/m P9 van BRL 9905 d.d. «Datum», mits in de huurovereenkomst is vermeld dat de diensten verleend worden onder dit procescertificaat.

Voor SKW Certificatie

drs. W.C.M. Englebert
Directeur

Gebruikers van dit procescertificaat wordt geadviseerd om bij SKW Certificatie te informeren of dit document nog geldig is.

Dit procescertificaat bestaat uit 1 bladzijde.

Nadruk verboden

Beoordeeld is: kwaliteitssysteem proces Periodieke controle
--

Bijlage 2 Aanmeldingsformulier (Verplichte bijlage)

Aanmeldingsformulier certificaat onzelfstandige Woonruimte SKW Certificatie

1. Naam aanvrager/exploitant

Adres _____

Postcode/Plaats _____

Telefoon _____

Fax _____

2. Gemachtigde

Adres _____

Postcode/Plaats _____

Telefoon _____

Fax _____

3. certificaat op naam van

Adres _____

Postcode/Plaats _____

4. Adres van kamerverhuurpand

Adres _____

Postcode/Plaats _____

Telefoon _____

Fax _____

5. Inschrijvingsnummer KvK _____
(niet verplicht)

6. Kadastrale aanduiding van het pand

7. Aantal personen voor wie het kamerverhuurpand is of zal worden ingericht

8. Aantal kamers dat in het kamerverhuurpand is of zal zijn _____

10. De wijze van verwarming van het kamer-verhuurpand:

- centrale verwarming ja nee
- individuele kachels ja nee
- anders ja nee

11. De vermelding of in het kamerverhuurpand het volgende aanwezig is:

- noodverlichting ja nee
- vluchtwegaanduiding ja nee
- ontruimingsinstallatie ja nee
- brandblussers ja nee
- brandslanghaspels ja nee

12. Zijn er taxatierapporten aanwezig voor de verzekerde waarden? ja nee

13. Indien er een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering voor de onderneming afgesloten is:

- wat is de verzekerde waarde? € _____
- wat is het verzekerde bedrag per gebeurtenis? € _____

14. Aanvraag Pluspakket ja nee

Handtekening _____

Datum _____

S.v.p. aankruisen wat van toepassing is.9. Aanvrager beschikt over alle benodigde gemeentelijke vergunningen ja nee

De aanvraag van een certificaat kamerverhuurpand moet zijn voorzien van de volgende tekeningen:

1. Een bouwkundige plattegrond van elke bouwlaag van het kamerverhuurpand op een schaal van ten minste 1:100, waarop de afmetingen van een kamerverhuurpand en de binnen het kamerverhuurpand gelegen ruimten aangegeven worden.
2. Een situatietekening van het kamerverhuurpand, vermeldende de kadastrale aanduiding, de straat en het huisnummer op een schaal van ten minste 1:1000.
3. Onderhoudsplan/algemene woningkeuring pand (alleen bij aanvraag pluspakket)

Bijlage 3: Standaardformulier: Huurovereenkomst (Verplichte bijlage)

- 3.1 Huurovereenkomst voor onzelfstandige woonruimte
Model particuliere verhuurders**
- 3.2 Huurovereenkomst voor onzelfstandige woonruimte
Model woningcorporaties**

**Bijlage 4: Standaardformulier puntentelling voor onzelfstandige
woonruimte (verplichte bijlage)**

Oppervlakte		Aantal punten:
a. Vertrekken (voor maximaal 1,5 meter hoog)		
Kamers	..... m ² (alcohol)	.....
Eigen kamers	..... m ² (alcohol)	.....
	..... m ² (alcohol)	.....
Geneesmiddelen verwarnde ruimte(n) (maximaal 15 m ²)		
..... m ² (alcohol)	.....	.....
..... m ² (alcohol)	.....	.....
..... m ² (alcohol)	.....	.....
..... m ² x 5 punten =	.....	.....
..... punten (van maximaal) =		
Verwarming		
b. Centrale verwarming		
Kamer(s)	..... m ² (alcohol)	.....
Eigen kamers	..... m ² (alcohol)	.....
	..... m ² (alcohol)	.....
Systeem(s) / schouwtoerproducties	..... m ² x 3-4 punt =	.....
	.....	..... (3 punten)
Kaiken		
c. Eigen kaiken		
Apart	(15 tot 25 m ² ; 10 punten)	.....
In woonwieluk	(25 m ² en meer; 20 punten)	.....
In gemeenschappelijke woonwieluk	(10) punten	.....
Geneesmiddelen Kaiken		
(voor maximaal 5 onzelfstandige woonwieluks)	4 punten	.....
Totaal (alcohol) (van maximaal)		
d. Eigen w.c.	(12 punten)	.....
15		
Wastafelgebied		
e. Douche/bad		
Eigen	(5 punten)	.....
Geneesmiddelen	.....	.....
(voor maximaal 8 onzelfstandige woonwieluks)	3 punten	.....
Wastafel (groot, klein of anderszins)	.....	.....
Eigen	(10 punten)	.....
Geneesmiddelen (alcohol) (maximaal)	.....	.....
(voor maximaal 5 onzelfstandige woonwieluks)	2 punten	.....
Extra punten		
1. Thermosatische knoppen op c.v.-radiatoren (3 punten)		
Buiterruimte (alcohol/plaats/terras)		
Eigen	(4 tot 10 m ² ; 3 punten)	.....
	(10 m ² en meer; 4 punten)	.....
	(4 tot 10 m ² ; 3 punten)	.....
Geneesmiddelen	(10 m ² en meer; 6 punten)	.....
	(4 tot 10 m ² ; 2 punten)	.....
Frissonberging		
Eigen (alcohol) en overdekt	(6) punten	.....
Geneesmiddelen	(3) punten	.....
Subtotal		
Altepunten		
g. Omstandigheid/situatie (zie wijzen 13)		
.....	alcohol punten	.....
Puntental van de onzelfstandige woonruimte		
(maximaal alcohol van alcohol)		
15		

Bijlage 5: Standaardformulier Servicekosten (Voorbeeld, vrijwillige Bijlage)

ENERGIE/WATER	KOSTENSOORT	KOSTEN
Gasgebruik.....	c.v., koken, warm water	.....
Elektriciteitsverbruik.....	verlichting	.....
	c.v., koken, warm water	.....
	lift, ventilatie, hydrofoor	.....
	gem. ruimten	.....
Waterverbruik.....	watervbruik	.....
	warm water	.....
	gem. ruimten	.....
Olieverbruik.....	c.v. (indien van toepassing)	.....
	Totaal	.....
		_____ +
	TOTAAL ENERGIE EN WATER	.....
BIJKOMENDE KOSTEN		
Abonnement servicekontrakt	c.v.	.....
	lift	.....
	ventilatie	.....
	hydrofoor	.....
Geiser/boiler.....	warm water	.....
Tuinonderhoud.....	gem. ruimte/tuin	.....
Lampen, tl-starters e.d. (?)...	lift, gem. ruimten	.....
Vuilnisafvoer.....		.....
Schoonmaak.....	gem. ruimten	.....
	individuele eenheden	.....
Ramen wassen.....	gem. ruimten	.....
	individuele eenheden	.....
Glasverzekering.....	gem. ruimten	.....
	individuele eenheden	.....
	subtotaal	_____ +
	
Huismeester: salaris		.....
sociale lasten		.....
		_____ +
	Totaal	.....
aandeel huismeester..... % : (per pand)		.....
	Totaal	_____ +
	
Toeslag administratiekosten	..... +	...BTW =
	
		_____ +
	TOTAAL BIJKOMENDE KOSTEN	.....
		_____ +
	TOTAAL SERVICEKOSTEN	.....

Bijlage 6: Modelcontract Machtiging Inkomen (Verplichte Bijlage)

De ondergetekenden

A. _____

hierna te noemen : "de huurder"

en

B. _____ De eigenaar c.q. exploitant c.q. de beheerder
te weten : _____

hierna te noemen de verhuurder

van het gecertificeerde pand

_____ te _____

In aanmerking nemende:

- dat huurder de geboden faciliteiten en voorzieningen, in het volgens de 'nationale beoordelingsrichtlijn (BRL) voor de verhuur van niet-zelfstandige woonruimte' gecertificeerde pand, van dusdanige kwaliteit acht dat huurder van zins is om een belangrijk deel van zijn inkomen te besteden aan de in artikel twee nader benoemde faciliteiten.
- dat de verhuurder het inkomen van de bewoner naar eer en geweten volgens de bepalingen in dit contract zal beheren.
- dat het contract een nadere uitwerking is van de paragrafen ... en ... van het 'huurcontract van het gecertificeerde bedrijf voor de verhuur van niet-zelfstandige woonruimte' alsmede de bijbehorende algemene bepalingen huurovereenkomst onzelfstandige woonruimte.
- dat dit contract als zodanig wordt geacht onderdeel uit te maken van vernoemd huurcontract.

verklaren te zijn overeengekomen:

1. dat de huurder de uitkerende instantie machtigt, te weten _____
_____ de uitkering van huurder, binnen de bestaande wettelijke mogelijkheden en binnen de voorwaarden van dit 'Modelcontract Machtiging Inkomen' van de Stichting 'Keurmerk Kamerverhuur', te doen overmaken aan de verhuurder.

Verplichtingen van de verhuurder.

2. De verhuurder verplicht zich op basis van de overgedragen uitkering tot levering van de volgende in prijs gespecificeerde goederen en diensten:
 - a. Het verstrekken van een gemeubileerde en gestoffeerde woonruimte ter waarde van € _____ per maand.
 - b. het bieden van volpension ter waarde van € _____ per maand.
 - c. Het aanbieden van mogelijkheid tot het wassen van kleding c.q. het doen wassen van kleding ter waarde van € _____ per maand.
 - e. Het doen ingeschreven staan van de bewoner bij een huisarts.

3. De verhuurder is verplicht het wettelijk deel in de uitkering, bestemd voor zak en kleedgeld maandelijks vrij besteedbaar aan de huurder ter beschikking te stellen.
4. De verhuurder ziet er op toe dat er geen andere financiële verplichtingen ontstaan tussen huurder en verhuurder dan die welke voortvloeien uit het 'huurcontract' resp. het 'Modelcontract Machtiging Inkomen'.
5. Maandelijks geeft de verhuurder aan de huurder een gespecificeerd overzicht van de besteding van de beheerde gelden. Het verschil tussen het gespecificeerde bestede deel en de totale uitkering is terstond vrij opneembaar voor de huurder.

Beëindiging van het Modelcontract

6. Het 'Modelcontract Machtiging Inkomen' wordt onmiddellijk automatisch beëindigd:
 - a. Bij overlijden van de huurder resp. de verhuurder.
 - b. Bij vervreemding van het pand aan derden c.q. bij het aantreden van een andere verhuurder.
7. Het 'Modelcontract Machtiging Inkomen' wordt voorts beëindigd door:
 - a. Huuropzegging volgens het 'huurcontract'.
 - b. Opzegging door de bewoner of de verhuurder van het Modelcontract.
8. Voor beëindiging van het 'Modelcontract Machtiging Inkomen' gelden, binnen de wettelijke regelingen, dezelfde termijnen en procedures als bij opzegging van de huurovereenkomst.

Overgangsbepalingen

9. Meningsverschillen tussen verhuurder en huurder betreffende de uitleg van deze overeenkomst of in gevallen waarin deze overeenkomst niet voorziet, worden beslist conform de in de "nationale beoordelingsrichtlijn (BRL) voor niet zelfstandige woonruimte" voorgeschreven procedure. Het besluit is voor beide partijen bindend.
10. Huurder en verhuurder ontvangen beide een exemplaar van deze overeenkomst.

Aldus in tweevoud opgemaakt

_____ (datum) _____ (plaats)

Handtekening Verhuurder

Handtekening Huurder

Bijlage 7: Procedures (Voorbeelden, vrijwillige bijlage)

1. Klachtenprocedure

N.B. Alle klachten van huurders, crediteuren, gemeente en overige derden dienen vastgelegd te worden.

Voor de verwerking en afhandeling van klachten kan formulier A gebruikt worden, dan wel een vergelijkbaar formulier, zulks ter beoordeling van het certificatiebureau.

- a. Bij binnenkomst/melding van een klacht op formulier A vastleggen:
 - Naam en adres van de klager;
 - Omschrijving van de klacht.
- b. Binnen één week contact opnemen met de klager (mondeling, telefonisch of schriftelijk) en wijze van afhandeling c.q. oplossen van de klacht bespreken/voorstellen. Voorstel voor afhandeling vermelden op formulier A.
- c. Verdere afhandeling omschrijven op het klachtenformulier.
- d. Indien de klacht niet tot genoegen van de klager opgelost kan worden de klacht schriftelijk verleggen naar het College van Beroep (CvB) van de certificerende instelling. De aanmelding van een klacht dient vergezeld te gaan van een kopie van het betreffende klachtenformulier.
- e. De behandeling door het CvB van de certificerende instelling afwachten en indien daarom gevraagd wordt de nodige medewerking verlenen en informatie verstrekken.
- f. De (schriftelijke) bindende uitspraak van het CvB van de certificerende instelling opvolgen en de nodige hieruit voortvloeiende acties binnen twee weken ondernemen c.q. uitvoeren voorzover de certificerende instelling geen andere termijnen voor uitvoering heeft opgelegd.
- g. De schriftelijke uitspraak van het CvB aan het klachtenformulier van de betreffende klacht hechten en archiveren.

2. Procedure verhuur/contractvorming

Bij iedere verhuur van een kamer, appartement, deel van het pand, etc. dient, **ook indien dit slechts voor één etmaal of korter plaatsvindt** een huurcontract opgesteld te worden en ondertekend door verhuurder en huurder. Hierbij dient de certificaathouders als volgt te handelen.

- a. **Volledig** invullen van het standaard huurcontract conform model C.
- b. Ondertekening door huurder en verhuurder.
- c. Afgeven van de sleutel en aanvullende informatie met "huisregels" voor de verhuur.
- d. Archivering van het huurcontract in een apart hiervoor aan te leggen c.q. te hanteren ordner met het opschrift "HUURCONTRACTEN".
- e. In de ordner "HUURCONTRACTEN" dient een overzichtslijst conform model D, dan wel een vergelijkbare lijst, zulks ter beoordeling van de certificerende instelling, aanwezig te zijn en consequent bijgehouden te worden.

Bij vertrek van een huurder dient als volgt gehandeld te worden.

- f. In het bijzijn van de huurder controleren van het verhuurde deel op vervuiling, vernielingen, etc. en het voldoen aan de "huisregels".
- g. Innemen van de sleutel.

3. Postprocedure

N.B. AAN DE POSTPROCEDURE WORDEN VOORALSNOG GEEN NADERE EISEN GESTELD.

**Klachtenprocedure
formulier A**

Datum: .. - .. - ..

KLACHTNUMMER:

Klacht van:

Naam:.....

Adres:.....

Postcode en Woonplaats:

Telefoonnummer:.....

Datum binnenkomst klacht: .. - .. - ..

Omschrijving klacht:

.....
.....
.....

Omschrijving afhandeling:

.....
.....
.....

Datum afhandeling:

Reden niet afhandelen:

.....
.....
.....
.....

Datum aanvraag behandeling CvB certificerende instelling: .. - .. - ..
(Kopie aanvraag aanhechten)

Datum uitspraak CvB: .. - .. - .. (kopie uitspraak aanhechten).

Opmerkingen:

.....
.....
.....
.....

De certificaathouder:

Naam:.....

Handtekening:.....

Klachtenprocedure

overzichtslijst model A

Boekjaar:

Klachtnr.	Datum	Datum afhandeling	Datum uitspraak CvB

Procedure verhuur/contractvorming

Overzichtslijst model D

Boekjaar:

Naam huurder	Datum ingang	Kamer *	Datum vertrek	Vertrokken naar: (nieuw adres)

* Of andere aanduiding van het verhuurde.

Bijlage 8: Voorbeeld opstelling Winst- en verliesrekening en Balans (Voorbeeld, vrijwillige Bijlage)

WINST- EN VERLIESREKENING 1999

	1999	1998	
Baten			
Huren			Te ontvangen huur minus derving leegstand
Vergoedingen leveringen en diensten			Voorzover van toepassing
Rijksbijdragen			Bijvoorbeeld vergoeding IHS
Overige opbrengsten			
Totaal			
Lasten			toegerekende rente investering
Rente investeringen			
Afschrijving investeringen			
Erfpachtsanon			
Onderhoudskosten			
Belastingen			
Verzekeringen			
Servicekosten			m.b.t. in rek. gebrachte lev. en diensten
Overige kosten			
Totaal			
Jaarresultaat voor rente			
Renteresultaat			betaalde rente op hypotheek minus renteopbrengsten
Jaarresultaat			
BLANS PER 31 DECEMBER 1999			
Activa	31-12-1999	31-12-1998	
Boekwaarde investeringen			Aankoopprijs en verbeteringen minus afschrijving
Vorderingen			bijv. nog te ontvangen huur
Liquide middelen			kas, bank, giro etc.
Transitoria			voortuitbetaalde kosten (bijv. verzekeringspremie)
Totaal			
Passiva			
Eigen vermogen			Hiermee wordt balans in evenwicht gebracht
Voorzieningen			bijv. onderhoudsvoorziening
Langlopende schulden			Hypotheek
Waarborgsommen			
Kortlopende schulden			N.t.b. rekeningen
Transitoria			Vooruitontvangen posten (bijv. huur)
Totaal			

Het verloop van de balansposten boekwaarde, eigen vermogen, voorzieningen en langlopende schulden toelichten:
 Saldo beginjaar plus/min de mutaties is saldo eind jaar.

Opgemaakt d.d.

Handtekening

Bijlage 9: Lijst van afkortingen

BB	Bouwbesluit
BRL	Beoordelingsrichtlijn
BW	Burgerlijk Wetboek
KvK	Kamer van Koophandel en Fabrieken
MBV	Modelbouwverordening
SEV	Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting
WBDBO	Weerstand tegen Branddoorslag en Brandoverslag

Bijlage 10: Voorbeelden tekentechnieken ten behoeve van weergave kamerverhuurbedrijf (Voorbeeld, vrijwillige Bijlage)

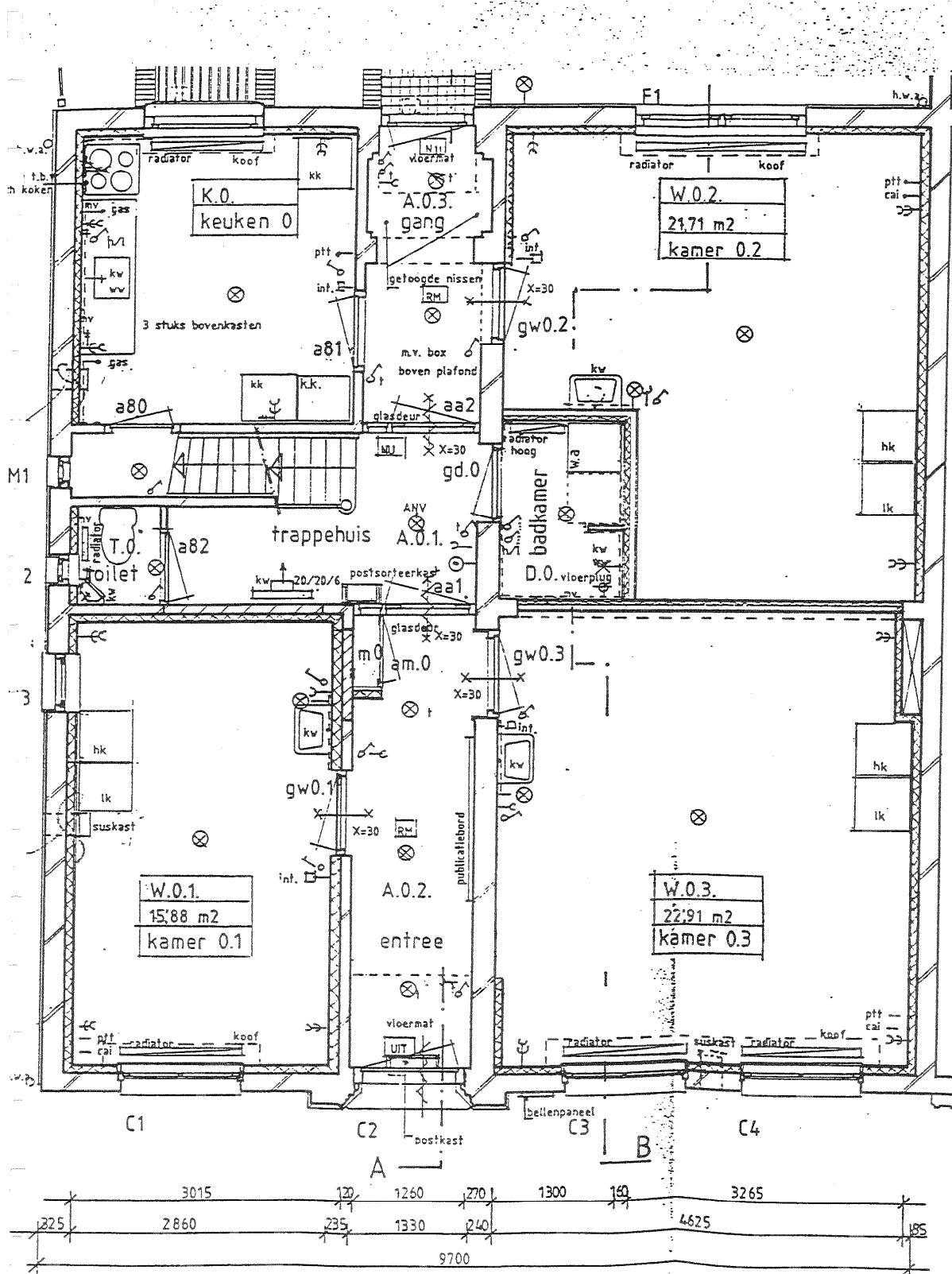
In de navolgende bladen is een plattegrondvoorbeeld weergegeven van een kamerverhuurpand. Op de plattegronden zijn weergegeven: een entree met een meterkast, een trappenhuis met daarin de gemeenschappelijke toilet en een badkamer, een gemeenschappelijke keuken en een drietal kamers.

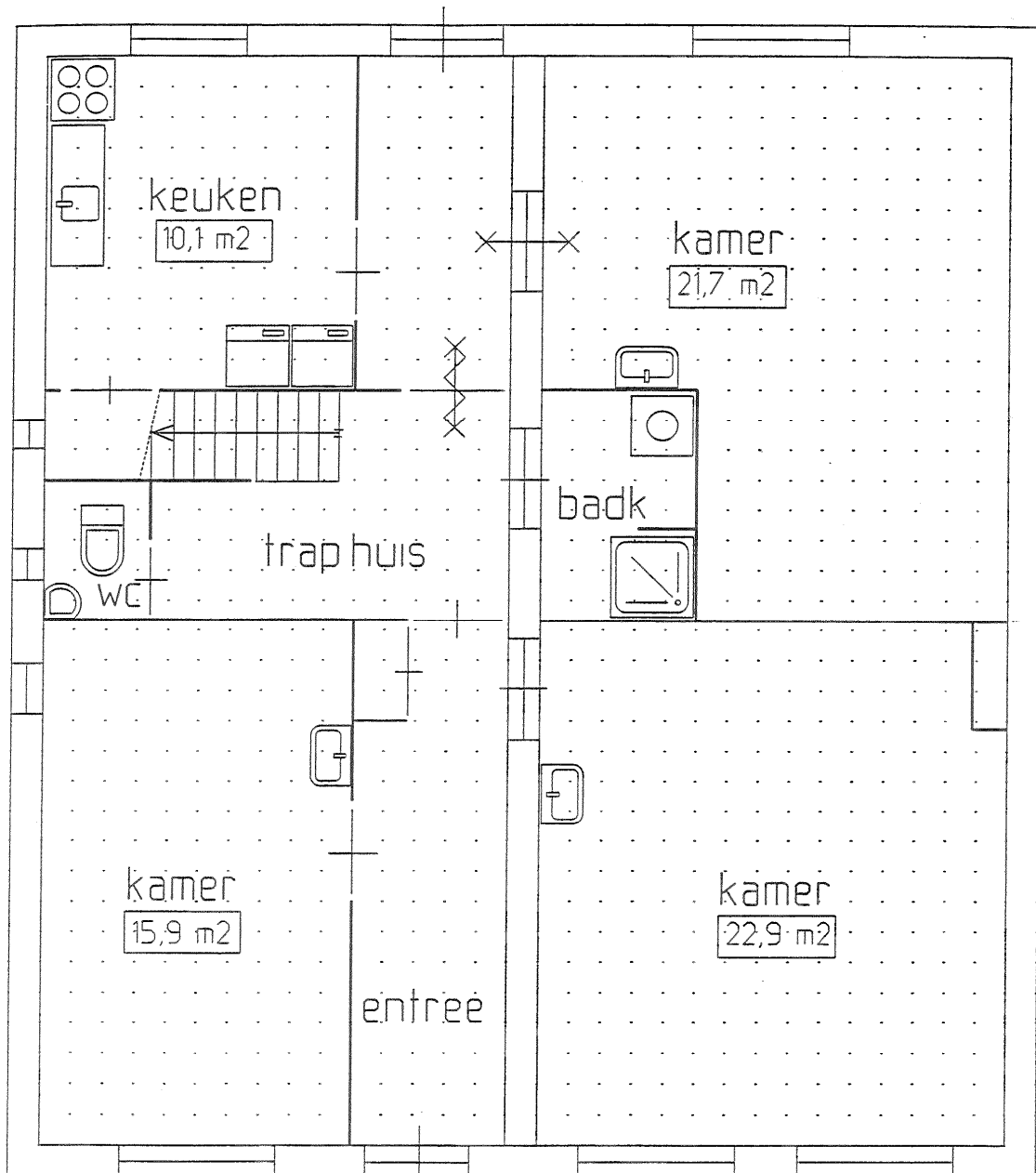
Op het eerste blad is een plattegrond getekend met de volledige maatvoering, bouwkundige aanduidingen van schakelaars, wandcontactdozen, materialen, draairichtingen van deuren, etc.

Op het tweede blad is een vereenvoudigde tekenwijze aangegeven, waarop op een puntjesraster van 30 cm x 30 cm de dragende wanden als 30 cm en de niet dragende wanden als een enkele streep op het 30/30 raster zijn getekend.

De tekening geeft een eenvoudige notatie van wanden, ramen en deuren, afmetingen van ruimten en dergelijke, opstelruimte van aanrecht, kookapparaat, wasmachine, brandwerendheid en zelfsluitendheid van deuren, etc.

Met inachtneming van het gevraagde in deze BRL in hoofdstuk 9.3 volstaat deze tekenwijze bij de aanvraag tot het verkrijgen van een certificaat.





Bijlage 11: Lijst van vermelde documenten

Bouwbesluit 2012 Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 22 december 2011, nr. 2011-2000589667, tot vaststelling van nadere voorschriften voor bouwwerken (Regeling Bouwbesluit 2012), Staatscourant nr. 23914 d.d. 29 december 2011

Bouwbesluit 2003 Stb. 2001, 410; Stb. 2002, 203, 516, 582 en Stb. 2005, 1 (368), 417 en 528 en de Ministeriële Regeling Stcrt. 2002, 241; Stcrt. 2003, 101 en Stcrt. 2005, 163.

Beoordelingsrichtlijn 5016 voor het productcertificaat voor Beheerders van verenigingen van Eigenaars van 20 januari 2012.

Organisatiewet Sociale Verzekeringen, 1997, bij wet van 26 februari 1997, Stb. 1997, 95

Wet op de Inkomstenbelasting 1964, bij wet van 16 december 1964, Stb. 1964, 519, laatstelijk gewijzigd bij wet van 17 december 1998, Stb. 1998, 727.

Wet op de Vennootschapsbelasting 1969, bij wet van 8 oktober 1969, Stb. 1969, 445, laatstelijk gewijzigd bij wet van 17 december 1998, Stb. 1998, 726.

Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 's-Gravenhage: Model Bouwverordening 1992, artikel 6.1

Huurprijzenwet Woonruimte, wet van 18 januari 1979, Stb. 15, 4 juni 1992, Stb. 422, 7 oktober 1993, Stb. 545, 14 februari 1994, Stb. 132 en 133, 16 juni 1994, Stb. 459, 17 november 1994, Stb. 858, 2 november 1995, Stb. 534, 19 juni 1996, Stb. 323, MG 99-03, 28 januari 1999.

Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 15 juli 2003, nr. MJZ2003071600, houdende aanpassing en samenvoeging van ministeriële regelingen als gevolg van de invoering van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte) laatstelijk gewijzigd bij besluit Besluit van 8 mei 2012 tot wijziging van het Besluit beheer sociale-huursector (huurverhoging op grond van inkomen), staatsblad 2012 205

Woningwet, wet van 29 augustus 1991 (Stb. 1991, 439)

Burgelijk Wetboek, Boek 7A artikel 1586-1588;
De verplichtingen voor een verhuurder welke hij niet kan overdragen aan een huurder door middel van het huurcontract zijn geregeld in dit artikel.

Burgelijk Wetboek, boek 2 artikel 10
De verplichting tot het voeren van een administratie is geregeld in dit artikel.

Bijlage P1

Pluspakket Bouwkundigonderhoud

voor het

procescertificaat

voor het

verhuren van onzelfstandige woonruimte

Uitgave: SKW Certificatie

Nadruk verboden



ELEMENTEN	MATERIAAL	GEREBREKEN	MAATREGEL	termijnverklaring 1: vervolgschade of veiligheid 2: element vertoont gebreken maar geen vervolgschade aan andere elementen	termijn
Onderbouw					2 jaar
Kruipruimte					
Ventilatiecoasters	kunststoffen / metaal	(gedeeltelijk) nt aanwezig	Ventilatiecoasters van kunststof aanbrengen		1
Kokers, geboord	kunststoffen	(gedeeltelijk) nt aanwezig	Voorventilatiekoker van kunststof aanbrengen		1
Kruipruimte	licht	vocht/condens	Nader onderzoek te verrichten door specialist zults ter beoordeling door CI		1
Kruipruimte	vloerplank	vocht/condens	Nader onderzoek te verrichten door specialist zults ter beoordeling door CI		1
Kruipruimte	grond	grondverzakking onder balken	Schoonrand aanbrengen		1
Kelder					
Vloeren					
Panelen (niet transparant)	vocht	vochtdoorslag/condens	Nader onderzoek te verrichten door specialist zults ter beoordeling door CI		1
Panelen (niet transparant)	vocht	schimmelvorming	Nader onderzoek te verrichten door specialist zults ter beoordeling door CI		1
Panelen (niet transparant)	asbestensteen	schuren, barsten, breuk	Kozijnpaneel asbesthoudende vezelplaat vernieuwen door asbestvrije vezelplaat		2
Panelen (niet transparant)	asbestensteen	vezelsten	Kozijnpaneel asbesthoudende vezelplaat vernieuwen door asbestvrije vezelplaat		2
Panelen (niet transparant)	geïsoleerd hout	gedelamineerd	Kozijnpaneel geïsoleerd hout vernieuwen		2
Laten	beton(steen)	aansparing beton < 0,01 m ²	Beton repareren latten stoks/pek < 0,01 m ²		1
Laten	gepuzurde gebakken steen	schuur in baksteen	Betonlaten aanbrengen in gemetseld buitenspouwblad van gepuzurde baksteen		1
Laten	keramische (steen)	schuur in baksteen	Betonlaten aanbrengen in gemetseld buitenspouwblad		1
Laten	vocht	vochtdoorslag	Nader onderzoek te verrichten door specialist zults ter beoordeling door CI		1
Laten	vocht	schimmelvorming	Nader onderzoek te verrichten door specialist zults ter beoordeling door CI		1
Kozijnen	naadhout	houtrot (lig, en/of > 15 cm ²)	Kozijnpaneel naadhout vernieuwen met hergebruik bestaande ramen		2
Panelen (niet transparant)	anorgaanisch materiaal	schuren, barsten, breuk	Kozijnpaneel cementvezel plaat asbestvrij vernieuwen		2
Panelen (niet transparant)	geïsoleerd hout	houtrot (lig, en/of > 15 cm ²)	Kozijnpaneel geïsoleerd hout vernieuwen		2
Panelen (niet transparant)	kunststoffen	schuren, barsten, breuk	Kozijnpaneel kunststofs gebonden volkerplaat vernieuwen		2
Panelen (niet transparant)	naadhout	houtrot (lig, en/of > 15 cm ²)	Kozijnpaneel naadhout vernieuwen		2
Enkelvoudig	glas, algemeen	schuren, barsten, breuk	Enkelglas vernieuwen		1
Thermisch isolerend	glas, algemeen	lekkege	Dubbelglas vernieuwen		1
Thermisch isolerend	aluminium(legingen)	schuren, barsten, breuk	Dubbelglas vernieuwen		1
Tochtafdichtingen	aluminium(legingen)	vezelsten	Tochtprofielen vernieuwen voor ramen en deuren gemiddeld		1
Overige kozijnonderdelen	hout, algemeen	verbinding water in < 5 mm	Kozijnverbinding injecteren expanderende kunststof		2
Kozijnen (uitsl. beweg. delen)	hard hout	houtrot (lig, en/of > 15 cm ²)	Uitstaand kozijndeel hardhout vernieuwen		1
Kozijnen (uitsl. beweg. delen)	naadhout	houtrot (lig, en/of > 15 cm ²)	Uitstaand kozijndeel naadhout vernieuwen		1
Kozijnen met vaste vulling	hard hout	houtrot (lig, en/of > 15 cm ²)	Kozijn hardhout vernieuwen incl bewegbare delen		1
Kozijnen met vaste vulling	hout, algemeen	lekkege	Houten kozjindelen lekkage dichtten		2
Kozijnen met vaste vulling	naadhout	houtrot (lig, en/of > 15 cm ²)	Kozijn naadhout vernieuwen met hergebruik van bestaand draaiaan en uitstream		2
Onder-/tussendorpels	hard hout	houtrot (lig, en/of > 15 cm ²)	Onderdorpel hardhout vernieuwen		2
Onder-/tussendorpels	hardsteen	bevestiging onvoldoende	Hardstenen met opnieuw aanbrengen		2
Onder-/tussendorpels	naadhout	schuren, barsten, breuk	Hardstenen deurdorpel vernieuwen met nuten		2
Zij-/tussenstijlen	naadhout	houtrot (lig, en/of > 15 cm ²)	Onderdorpel naadhout vernieuwen		2
Overige kozijnonderdelen	hard hout	houtrot (lig, en/of > 15 cm ²)	Zijstijl kozijn hardhout vernieuwen		2
Ramen	hout, algemeen	verbinding water in < 5 mm	Stijfstuk kozijn naadhout vernieuwen		2
Ramen	aluminium(legingen)	vezelsten	Kozijnverbinding injecteren		2
Ramen	aluminium(legingen)	vervormd of weggen	Raam aluminium vernieuwen		2
Ramen	glas, algemeen	schuren, barsten, breuk	Raam hardglas vernieuwen		2
Ramen	hard hout	houtrot (lig, en/of > 15 cm ²)	Raam hardhout vernieuwen		2
Ramen	hard hout	ontrek speling < 5 mm	Raam passchaven hardhout		2
Ramen	hard hout	ontrek speling > 10 mm	Raam hardhout vernieuwen		2
Ramen	hard hout	scheluw > 0 mm	Raam hardhout vernieuwen		2

Pluspakket certificaat o.z.w. Nationale beoordelingsrichtlijn nr. 9902, d.d. yyyy

ELEMENTEN	MATERIAAL	GEBREKEN	MAATREGEL	termijn
Zijfussenslijten	hard hout	houtrot (alg. en/of > 15 cm2)	Zijflijf deurzijf naalddhout met 2 verbindingen vernieuwen	2
Zijfussenslijten	naalddhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm2)	Slijstok deurzijf naalddhout vernieuwen	2
Therm. isolerend transp. panelen	glas, algemeen	lekage	Dubbeglas vernieuwen	2
Therm. isolerend transp. panelen	glas, algemeen	scheuren, barsten, breuk	Dubbeglas vernieuwen	2
Verven	materiaal voor verven schilderen	schilferen, barsten, breuk	Schilderwerk vervangen; systeem kozijnen ramen deuren eenzijdig vlakvol doorgemeten	1
Overige kozinonderdelen	hout, algemeen	verbinding water in < 5 mm	Kozijnverbinding injecteren	2
Ramen	aluminium(legeringen)	versleten	Raam aluminium vernieuwen	2
Ramen	aluminium(legeringen)	vervormd of verbogen	Raam aluminium vernieuwen	2
Ramen	glas, algemeen	versleten	Raam hardglas vernieuwen	2
Ramen	hard hout	houtrot (alg. en/of > 15 cm2)	Raam hardhout vernieuwen	2
Ramen	hard hout	onttrek speling < 5 mm	Raam paspassen hardhout	2
Ramen	hard hout	onttrek speling > 10 mm	Raam hardhout vernieuwen	2
Ramen	hard hout	scheluw > 6 mm	Raam hardhout vernieuwen	2
Ramen	hard hout	schranken	Raam hardhout vernieuwen	2
Ramen	hard hout	verbinding water in < 5 mm	Raamverbinding injecteren	2
Ramen	hout, algemeen	onttrek speling < 5 mm	Raam paspassen	2
Ramen	hout, algemeen	verbinding water in < 5 mm	Raamverbinding injecteren	2
Ramen	naalddhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm2)	Raam naalddhout vernieuwen	2
Ramen	naalddhout	onttrek speling < 5 mm	Raam paspassen naalddhout	2
Ramen	naalddhout	onttrek speling > 5 mm	Raam naalddhout vernieuwen	2
Ramen	naalddhout	scheluw > 6 mm	Raam naalddhout vernieuwen	2
Ramen	naalddhout	schranken	Raam naalddhout vernieuwen	2
Ramen	naalddhout	verbinding water in < 5 mm	Raamverbinding injecteren	2
Ramen	naalddhout	vervormd of verbogen	Raamverbinding injecteren	2
Beglazingskit	voegvul., stopverf, kitt verhard	voegvul., stopverf, kitt verhard	Stoepverf raambeglazingskit vernieuwen	2
Tochtafdichtingen	aluminium(legeringen)	onttrek speling > 5 mm < 10 mm	Tochtprofiel ramen aanbrengen	2
Tochtafdichtingen	aluminium(legeringen)	scheluw > 3 mm en < 6 mm	Tochtprofiel ramen aanbrengen	2
Tochtafdichtingen	aluminium(legeringen)	versleten	Tochtprofiel ramen vernieuwen	2
Verticaal draaiend sluitwerk	hang- & sluitwerk	versleten	Sluitwerk draaaraam vernieuwen	2
Horizontaal draaiend sluitwerk	hang- & sluitwerk	versleten	Sluitwerk uitdraaaraam vernieuwen	2
Panelen (transparant)	voegvul., stopverf, kitt ontzetting	voegvul., stopverf, kitt ontzetting	Toplaag beglazingskit vernieuwen	1
Panelen (transparant)	voegvul., stopverf, kitt verhard	voegvul., stopverf, kitt verhard	Toplaag beglazingskit vernieuwen	1
Verven	materiaal voor verven schilderen	materiaal voor verven schilderen	Schilderwerk vervangen; systeem kozijnen ramen deuren eenzijdig vlakvol doorgemeten	2
Draaldeuren	gelamineerd hout	gedelamineerd	Draaldeur gelamineerd hout vernieuwen	2
Draaldeuren	hard hout	houtrot (alg. en/of > 15 cm2)	Draaldeur hardhout vernieuwen	2
Draaldeuren	hout, algemeen	houtrot (alg. en/of > 15 cm2)	Draaldeur vernieuwen	2
Draaldeuren	naalddhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm2)	Draaldeur vernieuwen	2
Verticaal draaiend sluitwerk	hang- & sluitwerk	versleten	Sluitwerk draaldeur vernieuwen	2
Kanteldeuren	staal	vervormd of verbogen	Kanteldeur staal vernieuwen	2
Lufeils	beton(steen)	aantasting beton < 0.01 m2	Beton repareren lufel; stuk(s)plek < 0.01 m2	1
Lufeils	kunststoffen	versleten	Kunststof lufel vernieuwen	1
Lufeiconstructies	beton(steen)	aantasting beton < 0.01 m2	Beton repareren lufel 0.01 m2/pl	2
Baanvormige lufelbedekkingen	geimpreg. papier / we. bazeen / ploolen > 10 mm	geimpreg. papier / we. bazeen / ploolen > 10 mm	Lufel app part gek vernieuwen	1
Baanvormige lufelbedekkingen	geimpreg. papier / we. scheuren, barsten, breuk	geimpreg. papier / we. scheuren, barsten, breuk	Dakbedekking gemodificeerde bitumen met grind lufel vernieuwingsysteem	2
Baanvormige lufelbedekkingen	geimpreg. papier / we. volledig verpaan	geimpreg. papier / we. volledig verpaan	Dakbedekking teermastiek met grind lufel vernieuwen	2
Baanvormige lufelbedekkingen	zink	scheuren, barsten, breuk	Lufel zinkbedekking vernieuwen	1
Waterslagen	Keramische (steen)	bevestiging onvoldoende	Raamdoorpalsteen opnieuw leggen	2
Waterslagen	mortels	los / ontbrekend voegwerk	Steens waterslag opnieuw voegen	1
Lateien	metaal	roestvorming > 10%	Latei vervangen	1
Lateien	beton(steen)	aantasting beton < 0.01 m2	Beton repareren lateien; stuk(s)plek < 0.01 m2	1
Lateien	geglazuurde gebakken steen	geglazuurde gebakken steen	Betonlatei aanbrengen in gemetseld buitenspuwblad van geglazuurde baksteen	1

Pluspakket certificaat OZW Nationale beoordelingsrichtlijn nr. 9902, d.d. yyyy

ELEMENTEN	MATERIAAL	GEBREKEN	MAATREGEL	termijn
Trappreden	hout	houtrot	Vervangen / herstellen aangetaste delen	1
Trappreden	beton(steen)	aanstaving beton < 0,01 m2	Beton repareren trap 1 stuks/plek	1
Overige traponderdelen	hang- & sluitwerk	versleten	Vieringtrap-beslag vernieuwen	1
Leuningprofielen	bevestigingsmiddelen	bevestiging onvoldoende	Trapleuning vastzetten	1
Hekwerk	bevestigingsmiddelen	bevestiging onvoldoende	Hekwerk vastzetten	1
Hekwerk	bevestigingsmiddelen	ontbreken	Bevestigingsmiddelen aanbrengen	1
Binnenwerk				
Vloeren/bordessen	naaldhout	vochtdoorslag	Herstellen houten vloer beg. Grond herstellen	2
Houten combinatievloeren	naaldhout	verzakkingen in metselwerk	Vloerbalk opvijgen	2
Balken	naaldhout	Schimmelvorming	Nader onderzoek te verrichten door specialist zulks ter beoordeling door CI	1
Draagbalken/ankers	beton(steen)	roestvorming	Beton repareren trap 1 stuks/plek	1
Cementgebonden dekvloeren	keramische (steen)	versleten	Cementdekvloer vernieuwen	2
Keramische vloertegels	naaldhout	onthechting	Dhg vloertegels vernieuwen	1
Houten combinatievloeren	naaldhout	houtrot (elg. en/of > 15 cm2)	Houten vloer beganegrond vernieuwen	1
Vloervlakken	naaldhout	houtrot (elg. en/of > 15 cm2)	Vloeren vernieuwen	1
Balken	beton(steen)	versleten	Naaldhout vloerbalk vernieuwen	1
Cementgebonden dekvoeren	keramische (steen)	onthechting	Cementdekvloer vernieuwen	1
Keramische vloertegels	gelamineerd hout	(gedeeltelijk) nt aanwezig	Dhg vloertegels vernieuwen	2
Vloerluiken	naaldhout	houtrot (elg. en/of > 15 cm2)	Vloerlukk aanbrengen	1
Vloerluiken	naaldhout	versleten	Vloerlukk vernieuwen	1
Plafonds				
Platen	gipssteen	versleten	Gipsplatenplafond vernieuwen	2
Platen	hard/zachtboard	versleten	Zachtboardplafond vervangen	2
Platen	hard/zachtboard	doorbuiging	Zachtboardplafond vervangen	2
Platen	hard/zachtboard	vochtplekken	Zachtboardplafond vervangen	1
Platen	hard/zachtboard	losse/ontbrekende delen	Zachtboardplafond vervangen	1
Wanden				
Rugvullingen en kisten	voegvull., stopverf, kitt	onthechting	Kitvoeg tbv tegelwerk vernieuwen	1
Rugvullingen en kisten	voegvull., stopverf, kitt	Schimmelvorming	Kitvoeg tbv tegelwerk vernieuwen	1
Kozijnen/deuren				
Stelkozijnen	metaal	mechanisch beschadigd	Herstellen / vervangen kozijn	2
Trappen				
Vieringstrappen	naaldhout	mechanisch beschadigd	Vieringstrappen vervangen	2
Overige traponderdelen	hang- & sluitwerk	versleten	Hang- & sluitwerk vervangen	1
Leuningprofielen	bevestigingsmiddelen	bevestiging onvoldoende	Leuning vastzetten	1
Installaties				
Scheinschakeltes	koper	versleten	Deurbelinstallatie vernieuwen	1
Scheinschakeltes	kunststoffen alg.	versleten	Scheinschakeltes vernieuwen	1
Intercom	elektra	versleten	Intercom vervangen / herstellen	1
Briefplaten/postboxen	metaal	mechanisch beschadigd / versleten	Briefplaten/postboxen vervangen	1
Deuropener	metaal	mechanisch beschadigd / versleten	Deuropener vervangen / herstellen	1
Lifteninstallatie				
Lifteninstallatie	ontbreken keuring liftinstituut	ontbreken onderhoudscontract	Verknigen goedkeuring	1
Lifteninstallatie	bediening functioneert niet	bediening functioneert niet	Aangaan onderhoudscontract	1
Lifteninstallatie	stopt niet gelijk met verdiepingsoverp.verd	stopt niet gelijk met verdiepingsoverp.verd	Herstellen bediening	1
Lifteninstallatie			Herstellen afdeling	1

ELEMENTEN	MATERIAAL	GEBREKEN	MAATREGEL	termijn
Liftristalatie		gebreken interieur	Herstellen interieur	2
C.V. installatie		omtrekken onderhoudscontract	Aangaan onderhoudscontract	1
Aanstelling Schoorsteen/rookgasafvoer	zie dakdoorbrekingen			1
Afzuiging	metaal, algemeen	defect	Katentheritor vernieuwen individuele installatie	1
Verwarmingsstoestellen	metaal, algemeen	lekkage	Gesloten hr-toestel exd ww als vervanging van gesloten cv-toestel	1
Verwarmingsstoestellen	metaal, algemeen	verstelen	Gesloten hr-toestel exd ww als vervanging van gesloten cv-toestel	1
Branders	metaal, algemeen	defect	Hoofdradiator cv-ketel vernieuwen individuele installatie	1
Expansievaten	metaal, algemeen	verstelen	Expansievat vernieuwen	1
Verwarm toestel warmtapvoorz	metaal, algemeen	lekkage	Gesloten hr-toestel combi (ind ww) als vervanging van open cv-toestel	1
Verwarm toestel warmtapvoorz	metaal, algemeen	verstelen	Gesloten hr-toestel combi (ind ww) als vervanging van open cv-toestel	1
Transportleidingen	bevestigingsmiddelen, bevestiging onvoldoende		Bevestiging cv-leiding herst individuele installatie	1
Transportleidingen	metaal, algemeen	doorgraven/corrozie	Vervanging cv-leiding herst individuele installatie	1
Leidingsisolatie	(geschuimde) kunststof isolatie beschadigd		Leidingsisolatie herstellen en/of aanbrengen	1
Leidingsisolatie	(geschuimde) kunststof isolatie beschadigd		Compensator aanbrengen in cv-leiding	2
Leidingsisolatie	(geschuimde) kunststof isolatie beschadigd		Leidingsisolatie herstellen	1
Verwarmingsstoestellen	metaal, algemeen	verstelen	Gasgevektedel 6 kw vernieuwen	2
Transportleidingen	metaal, algemeen	verstelen	Transportleidingen cv vernieuwen	1
Precisiebuisen	staal	verstelen	Aansluitleiding radiator vernieuwen	1
Verlatie	zie dakdoorbrekingen			1
Afzuigcapaciteit				
Condensatie				
Openingen ventilatiekanaal				
Gashristalatie	koper/metaal	roestvorming	Leidingen vervangen	1
Transportleidingen	koper/metaal	doorhangend	Bevestigingsmiddelen aanbrengen / herstellen	1
Transportleidingen	koper/metaal	Gaslucht	Leidingen vervangen / herstellen	1
Branders	metaal, algemeen	defect	Hoofdradiator cv-ketel vernieuwen individuele installatie	1
Transportleidingen	staal	verstelen	Transportleidingen cv vernieuwen	1
Precisiebuisen	staal	verstelen	Aansluitleiding radiator vernieuwen	1
Waterleidingen	koper/metaal	lekkages	Leidingen vervangen	1
Transportleidingen	koper/metaal	lood	Leidingen vervangen	1
Transportleidingen	koper/metaal	doorhangen	Bevestigingsmiddelen aanbrengen / herstellen	1
Hoofdradiator	koper/metaal	defect	Hoofdradiator vervangen / herstellen	1
Afvoertleidingen	metaal, algemeen	onjuiste opstelling	Leidingen vervangen	1
Leidingen	kunststoffen	verstelen	Leidingen vervangen	1
Transportleidingen	lood	verstelen	Loden waterleiding vervangen door koperen leidingen	1
Koudwaterleiding	lood	verstelen	Loden waterleiding vervangen door koperen leidingen	1
Sanifair				
Sanifair	metaal, algemeen	verstelen	Spandieling vernieuwen	1
Elektra				
Meterkast	hout, algemeen	niet afsluitbaar	Sluikwerk meterkast herstellen	1
Armatuur	glas, algemeen	mechanisch beschadigd	Armatuur in algemene ruimten vernieuwen	2
Verlichting	glas / kunststof	beschadigd/defect	Verlichting in algemene ruimten vernieuwen	1
Bedrading	koper	verstelen	Electr bedrading vernieuwen	1
Leidingen	kunststoffen, alg.	verstelen/vohangend	Leidingen vernieuwen	1
Schakelmateriaal	kunststoffen, alg.	verstelen	Schakelaars / verandcontactdozen vernieuwen	1

ruimdenaam, verhuurlocat, uzv, nationale beoordelingsrichtlijn nr. 9902, d.d. yyyy

ELEMENTEN	MATERIAAL	GEBREKEN	MAATREGEL	termijn
Brandbuisinstallatie	label	niet geldig/ontbreekt	Goedekeuringsverklaring verkrijgen	1
Keurlabel installaties	onderhoud	niet geldig/ontbreekt	Onderhoudscontract aangaan	1
Dakconstructies				
Kapconstructies				
Kwaliteit Spanen/muurplaten/gordingen	naadhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm2)	Naadhout baktop vernieuwen	
Balken	beton(steen)	aansluiting beton < 0,01 m2	Beton repareren trap 1 stuks/plek	1
Dakplaat	beton(steen)	los/gescheurd	Beton repareren trap 1 stuks/plek	1
Reparatieplekken	metaal	roestvorming	Herstellen bevestiging / verankering	1
Bevestigings/verankeringsmateriaal	naadhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm2)	Dakbeschot naadhout delen vernieuwen	1
Delen	spanplaat	lijmstof ontbonden	Dakbeschot spanplaat met isolatie vernieuwen	1
Platen	gelamineerd hout	gedelamineerd	Boelbord gelamineerd hout vernieuwen	1
Boelborden	gelamineerd hout	houtrot (alg. en/of > 15 cm2)	Boelbord gelamineerd hout vernieuwen	1
Boelborden	hout, algemeen	houtrot (alg. en/of > 15 cm2)	Boelbord gelamineerd hout vernieuwen	1
Boelborden	hout, algemeen	versleten	Boelbord gelamineerd hout vernieuwen	2
Boelborden	kunststoffen	versleten	Houten boelbord vervangen	1
Boelborden	naadhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm2)	Houten boelbord vervangen	1
Boelborden	naadhout	versleten	Boelbord kunststofsgebonden fenol kempplaat vernieuwen	2
Boelborden	naadhout	versleten	Boelbord naadhout vernieuwen	2
Kantpannen	kalk/cement, bindmiddel, spacerand los		Boelbord naadhout vernieuwen	2
Winkervoren	hout, algemeen	houtrot (alg. en/of > 15 cm2)	Kantpannen opnieuw aansmeren	2
Winkervoren	hout, algemeen	versleten	Winkervoren hout vernieuwen	2
Verven	materiaal voor verven schildenwerk		Winkervoren hout vernieuwen	1
Dakpannen	beton(steen)	aansluiting onvoldoende	Schildenwerk vervangend systeem boelborden hout vlak	2
Dakpannen	beton(steen)	scheuren, barsten, breuk	Dakpannen ribbeten	2
Dakpannen	beton(steen)	voldiedig vergaan	Betonpan vernieuwen excl hulpstukken	2
Dakpannen	keramische (steen)	aansluiting onvoldoende	Betonpan vernieuwen incl hulpstukken excl panlatten	2
Dakpannen	keramische (steen)	scheuren, barsten, breuk	Dakpannen ribbeten	2
Dakpannen	keramische (steen)	voldiedig vergaan	Keramische pan vernieuwen excl hulpstukken	2
Vorsten	beton(steen)	scheuren, barsten, breuk	Keramische pan vernieuwen incl hulpstukken excl panlatten	2
Vorsten	keramische (steen)	scheuren, barsten, breuk	Rob nokvorsten vernieuwen	2
Vorsten	beton(steen)	scheuren, barsten, breuk	Oh nokvorsten vernieuwen	2
Vorsten	kalk/cement, bindmiddel, spacerand los		Nokvorsten beton excl onder vorsten vernieuwen	2
Vorsten	keramische (steen)	scheuren, barsten, breuk	Nokvorsten opnieuw aansmeren	2
Loketten	lood	aansluiting onvoldoende	Nokvorsten opnieuw aansmeren	2
Loketten	lood	bevestiging onvoldoende	Loodloket aankloppen opgaard werk	2
Loketten	lood	scheuren, barsten, breuk	Loodloket opgaard werk vernieuwen	2
Loketten	lood	versleten	Loodloket opgaard werk vernieuwen	2
Slabben	lood	scheuren, barsten, breuk	Loodloket opgaard werk vernieuwen	2
Slabben	lood	versleten	Loodslabbe vernieuwen incl voeg uitfrezen en lood aankloppen	2
Slabben	lood	voldiedig vergaan	Loodslabbe vernieuwen incl voeg uitfrezen en lood aankloppen	2
Loketten	lood	aansluiting onvoldoende	Loodslabbe vernieuwen	2
Loketten	lood	scheuren, barsten, breuk	Loodloket opgaard werk vernieuwen	1
Loketten	lood	versleten	Loodloket aankloppen	2
Vochtkerende voorzieningen	lood	scheuren, barsten, breuk	Loodloket aankloppen	2
Dakbedekking	bitumen, zink, kunststof (zie terminologie overzichtlijst)		Loodslabbe vernieuwen incl voeg uitfrezen en lood aankloppen	2
Bitumineuze dakbedekking	gemepregn papier / weblazen / plooiën > 10 mm		Reparatiewerk met app blazen en plooiën uitslijden en dakbedekking herstellen	2
Bitumineuze dakbedekking	gemepregn papier / weblazen, barsten, breuk		Dakbedekking gemodificeerde bitumen vervolgstelsel	1
Bitumineuze dakbedekking	gemepregn papier / weblazen		Dakbedekking gebazen bitumen met leslag vernieuwen	1
Bitumineuze dakbedekking	gemepregn papier / weblazend vergaan		Dakbedekking gebazen bitumen met leslag vernieuwen	1

ELEMENTEN	MATERIAAL	GEREBKEN	MAATREGEL	termijn
Kunststof dakbedekking	kunststof	versleten	kunststof dakbedekking vernieuwen	1
Samengest. plaat dakbedekking	zink	aansluiting zink	Zinken dakbedekking vernieuwen	1
Samengest. plaat dakbedekking	zink	versleten	Zinken dakbedekking vernieuwen	1
Schuldagen	leesten	leidend verdwenen	Dakvlak schuldagen leidend aanbrengen	2
Schuldagen	leesten	leidend verdwenen	Dakrand scheurzaam leidend aanbrengen	2
Ventilerende nokconstructies	beton(steen)	schreuren, barsten, breuk	Nokconstructies beton vernieuwen ind onderstoren	2
Dakgoten	kunststoffen	schreuren, barsten, breuk	Polyester bakgoot vernieuwen ind gootbeugels	1
Bakgoten	kunststoffen	versleten	Polyester bakgoot vernieuwen ind gootbeugels	2
Bakgoten	zink	aansluiting zink	Zinken bakgoot vernieuwen ind gootbeugels	1
Bakgoten	zink	versleten	Zinken bakgoot vernieuwen ind gootbeugels	1
Expansiestukken	rubbers	onvoldoende expansie	Expansieband in goot aanbrengen	1
Expansiestukken	rubbers	versleten	Expansieband in goot aanbrengen	1
Mastgoten	kunststoffen	schreuren, barsten, breuk	PVC mastgoot vernieuwen ind gootbeugels	1
Mastgoten	kunststoffen	versleten	PVC mastgoot vernieuwen ind gootbeugels	1
Mastgoten	zink	aansluiting zink	Zinken mastgoot vernieuwen ind gootbeugels	2
Mastgoten	zink	versleten	Zinken mastgoot vernieuwen ind gootbeugels	2
Buitenboelboord	gelamineerd hout	gedelamineerd	Goedkoop gelamineerd hout vernieuwen	2
Buitenboelboord	gelamineerd hout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Goedkoop gelamineerd hout vernieuwen	2
Buitenboelboord	gelamineerd hout	versleten	Goedkoop gelamineerd hout vernieuwen	2
Buitenboelboord	naadhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Goedkoop naadhout vernieuwen	2
Buitenboelboord	naadhout	versleten	Goedkoop naadhout vernieuwen	2
Gootbekleding	zink	aansluiting zink	Zinken gootbekleding vernieuwen	1
Gootbekleding	zink	versleten	Zinken gootbekleding vernieuwen	1
Gootbekleding	zink	aansluiting zink	Zinken venhelen goot vernieuwen	2
Gootbekleding	zink	versleten	Zinken venhelen goot vernieuwen	2
Dakdoorbrekingen	kunststoffen	(gedeelte)ljk. nt aanwezig	Boltradrooster aanbrengen kunststof	1
Sparingen / doorvoertuizen	lood	versleten	Hms-vitloop plaatje vernieuwen	2
Sparingen / doorvoertuizen	staal	(gedeelte)ljk. nt aanwezig	Boltradrooster aanbrengen verzinkt staal	1
Dakkapellen	kunststoffen	versleten	Dakkapel kunststof vernieuwen	2
Dakkapellen	naadhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Dakkapel hout vernieuwen	2
Dakkapellen	naadhout	lekage	Buitenhoud dakkapel lekkage dichten	1
Dakkapellen	naadhout	versleten	Dakkapel hout vernieuwen	2
Baanvormige dakbedekking	geimpregn. papier / we. leilage	geimpregn. papier / we. leilage	Dakkapel app lood aanbrengen	1
Baanvormige dakbedekking	geimpregn. papier / we. schreuren, barsten, breuk	geimpregn. papier / we. schreuren, barsten, breuk	Dakbedekking gemodificeerde bitumen dakkapel vernieuwingsysteem	1
Baanvormige dakbedekking	geimpregn. papier / we. volledig, vergaan	geimpregn. papier / we. volledig, vergaan	Dakbedekking leermastiek met grind dakkapel vernieuwen	1
Baanvormige dakbedekking	kunststoffen	versleten	Kunststof dakbedekking van dakkapel vernieuwen	1
Baanvormige dakbedekking	zink	aansluiting zink	Dakkapel zinken dakbedekking vernieuwen	1
Baanvormige dakbedekking	zink	schreuren, barsten, breuk	Dakkapel zinkbedekking vernieuwen	1
Baanvormige dakbedekking	zink	versleten	Dakkapel zinkbedekking vernieuwen	1
Samengestelde wandconstructies	gelamineerd hout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Buitengebied zijwang dakkapel multiplex vernieuwen	2
Samengestelde wandconstructies	gelamineerd hout	versleten	Buitengebied zijwang dakkapel multiplex vernieuwen	2
Samengestelde wandconstructies	hout, algemeen	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Zijwangsysteem dakkapel vernieuwen	2
Samengestelde wandconstructies	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Buitengebied zijwang dakkapel van naadhout vernieuwen	1
Samengestelde wandconstructies	zink	naden los (dakgoten)	Dakkapel zinken bekleding solderaand herstellen	1
Samengestelde wandconstructies	zink	schreuren, barsten, breuk	Dakkapel zinkbedekking vernieuwen van zijwang	1
Veren	materialen voor veren schilderen	versleten	Schilderwerk verouwend systeem dakkapel aantijsol gemeten + glaskit buiten vernieuwen	2
Dakramen	hout, algemeen	versleten	Dakraam vernieuwen	2
Dakramen	kunststoffen, alg.	versleten	Dakraam vernieuwen	2

ELEMENTEN	MATERIAAL	GEBREKEN	MAATREGEEL	termijn
Dakramen	staal	versleten	Dakraam vernieuwen	2
Rookgasdakdoorvoeren	aluminium(legeringen)	scheuren, barsten, breuk	Combi dakdoorvoer hellend dak vernieuwen	2
Rookgasdakdoorvoeren	aluminium(legeringen)	versleten	Combi dakdoorvoer hellend dak vernieuwen	2
Ventilatie dakdoorvoeren	aluminium(legeringen)	mechanisch beschadigd	Ventilatiekap plattendak vernieuwen	2
Ventilatie dakdoorvoeren	kunststoffen	(gedeeltelijk) nt aanwezig	Ventilatiekap hellend dak	2
Muur/dakdoorvoeren	metaal, algemeen	versleten	Muurdoorvoer gesloten cv vernieuwen	1
Schoorstenen	aluminium(legeringen)	versleten	Schoorsteen aluminium vernieuwen	1
Schoorstenen	beton(steen)	aanastang beton < 0.01 m2	Betondeparatie 1stuks/plek <0.01m2	2
Schoorstenen	keramische (steen)	(gedeeltelijk) nt aanwezig	Schoorsteen vernieuwen	2
Schoorstenen	keramische (steen)	versleten	Schoorsteen vernieuwen	1
Schoorstenen	mortels	voldedig vergaan	Schoorsteen vernieuwen	1
Schoorstenen	mortels	los / ontbrekend voegwerk	Schoorsteen compleet behandelen reinigen voegen lood opnieuw aanbrengen	1
Metselwerk schoorstenen	keramische (steen)	schuur in baksteen	Schoorsteen compleet behandelen reinigen voegen lood opnieuw aanbrengen	1
Prefab-betonconstructies	beton(steen)	aanastang beton < 0.01 m2	Schoorsteen gevelsteen vernieuwen kleine hoeveelheden	2
Prefab-betonconstructies	opstapl., behandelingsrijt oppervl. afgeschilferd	aansluiting onvoldoende	Betondeparatie 0.01m2/plek	2
Loketten	lood	bevestiging onvoldoende	Schoorsteen afdekplaat 2x behandelen met bitumenverf	2
Loketten	lood	scheuren, barsten, breuk	Loodloket aankloppen	2
Vochthevende voorzieningen	lood	scheuren, barsten, breuk	Loodloket schoorsteen opnieuw aanbrengen excl. steigerwerk	2
Ventilatie/afvoervoorzieningen	geglazuurde gebakken	scheuren, barsten, breuk	Loodloket schoorsteen vernieuwen	2
Randafwerkingen	beton(steen)	aangebast opp. zand/cement	Loodlabbe vernieuwen incl. voeg uitzetten en lood aankloppen	2
Randafwerkingen	beton(steen)	aanastang beton < 0.01 m2	Schoorsteenpot vernieuwen	2
Randafwerkingen	beton(steen)	onthichting (pleisterwerk)	Schoorsteenpot zandcementafwerking repareren	2
Randafwerkingen	beton(steen)	schuur > 2 mm (beton/plest.w)	Schoorsteenafdekplaat vernieuwen bitumeneuze bescherming schoorsteenpotpen kraalhek	2
Voegmortels	mortels	schuur in voeg / metselwerk	Schoorsteenpot zandcementafwerking vernieuwen	2
Galerijen			Schoorsteen voegwerk vernieuwen	2
Galerijen	beton(steen)	aanastang beton < 0.01 m2	Beton repareren galerij 1stuks/plek <0.01m2	1
Galerijconstructies	beton(steen)	aanastang beton < 0.01 m2	Beton repareren galerij 0.01m2/plek	1
Cementgebonden dekvloeren	beton(steen)	versleten	Cementdekvloer galerij vernieuwen	2
Asfaltvloeren	glasfalt	versleten	Glasfaltvloer galerij vernieuwen	2
Kunststofvloeren	kunststoffen	versleten	Kunststof vloerafwerking galerij vernieuwen	2
Gietvloeren	kunststoffen	(gedeeltelijk) nt aanwezig	Epoxycoating op gietvloer aanbrengen	2
Doorvoerbuisen	gietijzer	voegvull., stopverf, lekk (gedeeltelijk) nt aanwezig	Doorvoerpot gietijzer vervangen	2
Dilatatievoorzieningen	beton(steen)	aanastang beton < 0.01 m2	Dilatatievoegstrook galerij aanbrengen	2
Onderslagconstructies	beton(steen)	aanastang beton < 0.01 m2	Beton repareren console 0.01m2/plek	2
Consoles	beton(steen)	aanastang beton < 0.01 m2	Beton repareren console 1stuks/plek <0.01m2	1
Coating	staal	aanastang zink	Aangetaaste themisch verzinkte gallerijhekken grilstalen en schilderen steelcoat	2
Balkonconstructies	beton(steen)	aanastang beton < 0.01 m2	Beton repareren balkon 0.01m2/plek	2
Houten vloer	hout, algemeen	houtrot (alg. envof > 15 cm2)	Houten vloer balkon vernieuwen	1
Cementgebonden dekvloeren	beton(steen)	versleten	Cementdekvloer balkon vernieuwen	1
Asfaltvloeren	glasfalt	versleten	Glasfaltvloer balkon vernieuwen	2
Kunststofvloeren	kunststoffen	versleten	Kunststof vloerafwerking balkon vernieuwen	2
Gietvloeren	kunststoffen	(gedeeltelijk) nt aanwezig	Epoxycoating op balkonvloer aanbrengen	2
Doorvoerbuisen	gietijzer	doorgroey/corrosie	Doorvoerpot gietijzer vervangen	2
Onderslagconstructies	beton(steen)	aanastang beton < 0.01 m2	Beton repareren console 0.01m2/plek	2
Consoles	beton(steen)	aanastang beton < 0.01 m2	Beton repareren console 1stuks/plek <0.01m2	1
Vlakken	keramische (steen)	schuur in baksteen	Halfreus metselwerk balkon borstwering vernieuwen incl. steigerwerk	2
Coating	staal	aanastang zink	Aangetaaste themisch verzinkte gallerijhek grilstalen en schilderen steelcoat	2
Balkons	beton(steen)	aanastang beton < 0.01 m2	Beton repareren balkon 1stuks/plek <0.01m2	2

ELEMENTEN	MATERIAAL	GEREKEN	MAATREGEL	termijn
Balkons	beton (steen)	aanlating beton < 0,01 m ²	Beton repareren balkon 1stk/m ² /plek < 0,01 m ²	1
Balkons	beton (steen)	aanlating beton > 0,01 m ²	Beton repareren balkon plek > 0,01 m ²	1
Balkons	beton (steen)	scheurvorming door doorbuiging	Onderslagconstructie vervangen en scheurvorming repareren	1
Balkons	beton (steen)	geeng scheurvorming	Scheurvorming repareren 1stk/m ² /plek < 0,01 m ²	2
Balkons	beton (steen)	keuze door scheurvorming	Scheurvorming repareren	1
Balkons	beton (steen)	aanlating atmosferische invloeden	Beton repareren balkon 1stk/m ² /plek < 0,01 m ²	2
Balkons	beton (steen)	doorbeschade (betonrot)	Beton repareren balkon plek > 0,01 m ²	1
Balkons	hout algemeen	houtrot constructie	Constructie delen vervangen	1
Balkons	hout algemeen	houtrot beschik	Beschadelen vervangen	1
Balkons	hout algemeen	hout algemeen	Vastzetten deze delen	1
Balkons	hout algemeen	doorbuiging constructie	Constructie delen vervangen	1
Balkons	hout algemeen	te hoog vochtigheidpercentages (> 25%)	Vervangen constructie / beschadelen	2
Balkons	hout algemeen	mechanische beschadiging	Herstellen constructie / beschadelen	2
Balkons	beton (steen)	beton (steen)	Gemeentekleur balkon vernieuwen	2
Cementgebonden dekvloeren	beton (steen)	aanvloeiende stroefheid	Gemeentekleur balkon vernieuwen	2
Cementgebonden dekvloeren	beton (steen)	bolting / ontharding	Gemeentekleur balkon vernieuwen	1
Cementgebonden dekvloeren	beton (steen)	barsting atmosferische invloeden	Gemeentekleur repareren 1stk/m ² /plek < 0,01 m ²	2
Cementgebonden dekvloeren	beton (steen)	oppervlakte haarscheuren	Gemeentekleur repareren 1stk/m ² /plek < 0,01 m ²	2
Dekvloer op houten delen	zink	waterdoorlatend	Zinken vloerdekking vervangen	3
Dekvloer op houten delen	zink	materiale defecten, slijtage	Zinken vloerdekking vervangen	2
Kunststofvloeren	kunststoffen	versleten	Gemeentekleur balkon vernieuwen	2
Doorvoerbuzen	gietijzer	doorroest/corrosie	Doorvoerpod gietijzer vervangen	2
Onderslagconstructie	beton (steen)	aanlating beton < 0,01 m ²	Beton repareren console 0,01 m ² /plek	1
Onderslagconstructie	staal	enigste roestvorming	Onderslagconstructie vervangen	1
Onderslagconstructie	staal	roestvorming	Onderslagconstructie vervangen	2
Corsoles	beton (steen)	aanlating beton < 0,01 m ²	Nader onderzoek te verrichten door specialist zoals ter beoordeling door CI	2
Oplegging	beton (steen)	afbrokkeling	Beton repareren console 1stk/m ² /plek < 0,01 m ²	1
Oplegging	beton (steen)	roest-, scheurvorming, uitdrukkung	Oplegging vervangen	1
Hekken balkons/galerij	aluminium (geenigen)	versleten	Aluminium galerijhek vernieuwen	1
Galerijhekken	gelamineerd hout	versleten	Galerijhek gelamineerd hout vervangen	1
Galerijhekken	hard hout	versleten	Galerijhek hardhout vervangen	1
Galerijhekken	kunststoffen	versleten	Galerijhek met kunststofborden volkernplaat vernieuwen	1
Galerijhekken	kunststoffen, alg.	versleten	Galerijhek met kunststof plaat vervangen	1
Galerijhekken	naalhout	versleten	Galerijhek naalhout vervangen	1
Galerijhekken	staal	versleten	Stalen galerijhek vervangen	1
Balkonhekken	aluminium (geenigen)	versleten	Aluminium balkonhek vernieuwen	1
Balkonhekken	gelamineerd hout	versleten	Balkonhek gelamineerd hout vervangen	1
Balkonhekken	hard hout	versleten	Balkonhek hardhout vervangen	1
Balkonhekken	kunststoffen	versleten	Balkonhek met kunststofborden volkernplaat vernieuwen	1
Balkonhekken	gelamineerd hout	versleten	Balkonhek gelamineerd hout vernieuwen	1
Balkonhekken	naalhout	versleten	Balkonhek naalhout vervangen	1
Balkonhekken	staal	versleten	Stalen balkonhek vervangen	1
Balkonhekken	hout, algemeen	houtrot (alg. ei/of > 15 cm ²)	Balkonhek houten delen vernieuwen	1
Balkonhekken	keramische (steen)	scheur in baksteen	Halfsteens metselwerk galerij borstwering vernieuwen incl steigewerk	2
Overige gemeenschappelijke voorzieningen	zie geveld			
Balkendevingen	asbestcemensteen	scheuren, barsten, breuk	Gemeenteveld golfplaten asbest vervangen door asbestvrije incl hulpstukken	2
Geprefabriceerde platen	asbestcemensteen	versleten	Gemeenteveld golfplaten asbest vervangen door asbestvrije incl hulpstukken	3

