

Overzicht basiseisen bij splitsen

SPLITSINGSEISEN AAN RUIMTEN

Kamers (woonkamer, slaapkamer e.d.)

splitsingseis: Aanwezig moet zijn:

- een afsluitbare ventilatieopening in de gevel van 8,4 cm² per m² vloeroppervlak met een minimum van 84 cm², minimaal 1,80 m¹ boven de vloer;
- een niet afsluitbare luchtopening elders van 8,4 cm² per m² vloeroppervlak met een minimum van 84 cm² in verband met de luchtdoorstroming (bijvoorbeeld onder of in de binnendeur);

Bij twee tegenover elkaar liggende buitenramen moeten beide ramen ventilatievoorzieningen hebben!

Keuken

splitsingseis: Aanwezig moet zijn:

- een niet-afsluitbare luchtafvoeropening van 252 cm²;
- een niet-afsluitbare luchttoevoeropening elders van 252 cm² in verband met de luchtdoorstroming (bijvoorbeeld onder of in de binnendeur);

Mogelijkheden voor de luchtafvoer(*):

- een verticaal, buitendaks uitmondend kanaal met een diameter van 160 mm of;
- een permanent werkende mechanische installatie, cap. 21 dm³/seconde (eventueel in combinatie met andere ruimten)

Bij het vergroten van de bestaande keuken of het maken van een nieuwe keuken moet aanwezig zijn:

- een opstelplaats voor een keukeninrichting (vloeroppervlakte minimaal 5 m², breedte minimaal 1,80 m¹ hoogte minimaal 2,1 m¹);
- aansluitingen op de koud- en de warmwaterleiding en een aansluiting op de riolering;

Toilet

splitsingseis: Aanwezig moet zijn:

- een afsluitbare toiletruimte (vloeroppervlakte minimaal 0,8 m², breedte minimaal 0,8 m¹, hoogte minimaal 2,1 m¹);
- een waterdichte vloerafwerking (of een maatoplossing) en een wandafwerking (minimaal 1 m¹ hoog);
- aansluitingen op de koudwaterleiding en op de riolering;
- een toilet met een waterspoelinstallatie;
- een niet-afsluitbare luchtafvoeropening van 84 cm²;
- een niet-afsluitbare luchttoevoeropening elders van 84 cm² in verband met de luchtdoorstroming;

Mogelijkheden voor de luchtafvoer(*):

- een verticaal, buitendaks uitmondend kanaal met een diameter van 100 mm of;
- een permanent werkende mechanische installatie, cap. 7 dm³/seconde (eventueel in combinatie met andere ruimten);

Mogelijkheden voor de luchttoevoer(*):

- een niet-afsluitbaar rooster onder of in de binnendeur met een netto opening van 84 cm²;

Douche-/badruimte (eventueel met combinatie toilet)

splitsingseis: Aanwezig moet zijn:

- een permanente douche-/badruimte, oppervlakte minimaal 1,28 m², breedte minimaal 0,8 m¹ hoogte minimaal 2,1 m¹;
- bij combinatie toilet met douche-/badruimte, oppervlakte minimaal 2 m², breedte minimaal 0,8 m¹ hoogte minimaal 2,1 m¹;
- een waterdichte vloerafwerking;
- een wandwerking, minimaal 1,8 m¹ hoog t.p.v. de douchehoek, minimaal 1m¹ hoog op de overige wanden;
- aansluitingen op de koud- en de warmwaterleiding en op de riolering;

- een niet-afsluitbare luchtafvoeropening van 168 cm²;
- een niet-afsluitbare luchttoevoeropening elders van 168 cm² in verband met de luchtdoorstroming;

Mogelijkheden voor de luchtafvoer(*):

- een verticaal, buitendaks uitmondend kanaal met een diameter van 140 mm of;
- een permanent werkende mechanische installatie, cap. 14 dm³/seconde (eventueel in combinatie met andere ruimten);

Mogelijkheden voor de luchttoevoer(*):

- een niet-afsluitbaar rooster onder of in de binnendeur met een netto opening van 168 cm²;

Opstelplaats voor wasapparatuur

splitsingseis: Aanwezig moet zijn:

- een opstelplaats voor wasapparatuur;
- een aansluiting op de koudwaterleiding en op de riolering en een elektra-aansluiting.

Als in de ruimte behalve een wasmachine ook een wasdroger wordt geplaatst kan daarvoor, afhankelijk van het type droger, een (extra) ventilatievoorziening nodig zijn. Als wordt gekozen voor een wasdroger op aardgas, is vanzelfsprekend een gasaansluiting nodig. Als de apparatuur in de douche-/badruimte wordt geplaatst, moet de minimale oppervlakte daarvan met tenminste 1 m² vergroot worden.

OVERIGE SPLITSINGSEISEN

Brandwerendheid

Het nemen van maatregelen, waardoor de in het gebouw aanwezige appartementsrechten onderling weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) bezitten van tenminste 60 minuten, t.a.v.:

- a. de appartementsrecht scheidende wanden, vloeren, plafonds en trappen;
- b. de appartementsrecht scheidende doorvoeringen van water-, gas-, elektra- en rioleringleidingen, leidingkokers, schachten, kanalen e.d.

Als in de woning zachtboard plafonds aanwezig zijn, dienen deze te worden verwijderd (dit i.v.m. het feit dat zachtboard niet voldoet aan de eis t.a.v. brandvoortplanting)

Geluidwerendheid

Het nemen van maatregelen, waardoor de in het gebouw aanwezige appartementsrechten onderling een karakteristieke geluidsisolatie-index van tenminste -3 dB _{llu(k)} bezitten (voor luchtgeluid) t.a.v.:

- a. de appartementsrecht scheidende wanden, trappen, vloeren, en plafonds;
- b. de appartementsrecht scheidende doorvoeringen van water-, gas-, elektra- en rioleringleidingen, leidingkokers, schachten, kanalen e.d.

Drie situaties dienen te worden onderscheiden:

- 1) De constructies die de scheiding vormen tussen twee woningen en die op het moment van opname voldoen aan de eis voor brandwerendheid: de geluidseis komt te vervallen;
- 2) De constructies die de scheiding vormen tussen twee woningen en die op het moment van opname niet voldoen aan de eis voor brandwerendheid. In deze gevallen zal de constructie moet worden vernieuwd of aangepast om te voldoen aan de eis voor brandwerendheid. De aangepaste / vernieuwde constructie zal moeten voldoen aan de geluidseis. In beginsel dient met een geluidsmeting te worden aangetoond dat aan de geluidseis wordt voldaan. Wanneer echter een gecertificeerd systeem wordt aangebracht, dan kan een geluidsmeting achterwege blijven;
- 3) De constructies die de scheiding vormen tussen woningen en niet-woningen: in alle gevallen moet de scheidingsconstructie voldoen aan zowel de eis voor brandwerendheid als de geluidseis. Er dient met een geluidsmeting te worden aangetoond dat aan de geluidseis wordt voldaan.

Elektrische installatie

Het nemen van zodanige maatregelen dat:

- de elektrische installatie voldoet aan artikel 5, eerste lid, onderdeel 2 van de Modelaansluitvoorwaarden voor elektrische energie van de Vereniging van Exploitanten van Elektriciteitsbedrijven in Nederland en de NEN 1010 2^e druk oktober 1962 (laagspanningsinstallaties);
- de elektrische installaties van de in het gebouw aanwezige appartementsrechten gescheiden zijn en elk voorzien zijn van een afsluitmogelijkheid;

Als de in het gebouw aanwezige appartementsrecht "kamergewijs" wordt verhuurd, worden alle bewoonde kamers als "hoofdwoonkamer" beschouwd.

De aanvrager moet met een rapport aantonen, dat de elektrische installatie voldoet aan de geldende eisen. Het rapport kan zijn samengesteld door een gecertificeerd installatiebedrijf

De kosten hiervan zijn voor rekening van de aanvrager.

Gasinstallatie

Het nemen van zodanige maatregelen dat:

- de gasinstallatie voldoet aan artikel 5, eerste lid, onderdeel 2 van de Model-aansluitvoorwaarden voor gas van de vereniging van Exploitanten van Gasbedrijven in Nederland en de NEN 1078 (voorschriften voor aardgasinstallaties, uitgave 1963);
- de gasinstallaties van de in het gebouw aanwezige appartementsrechten gescheiden zijn en elk voorzien zijn van een afsluitmogelijkheid;

De aanvrager moet met een rapport aantonen, dat de gasinstallatie voldoet aan de geldende eisen. Het rapport kan zijn samengesteld door een gecertificeerd installatiebedrijf.

De kosten hiervan zijn voor rekening van de aanvrager.

Waterleidinginstallatie

het nemen van zodanige maatregelen dat:

- de waterleidinginstallatie voldoet aan artikel 5, eerste lid, onderdeel 2 van de Waterleidingbedrijven in Nederland en de NEN 1006 (Algemene voorschriften voor drinkwaterinstallaties, loden leidingen zijn niet toegestaan!);
- de waterleidinginstallatie van de in het gebouw aanwezige appartementsrechten gescheiden, aftapbaar en afsluitbaar zijn;

Riolering

Aanwezig moet zijn:

- een goed werkende binnenriolering, inclusief aansluitingen;
- een goed werkende buitenriolering, inclusief aansluitingen;

Telecommunicatie

Aanwezig moet zijn:

- een afzonderlijke aansluiting voor telefoon (in elke woning!) tot in de meterkast, tenminste een loze leiding vanuit de meterkast naar de hoofdverblijfsruimte (de woonkamer);
- een afzonderlijke aansluiting voor radio en televisie (CAI, in elke woning!) tot in de meterkast, tenminste een loze leiding vanuit de meterkast naar de hoofdverblijfsruimte (de woonkamer);

Schilderwerk

Het in goede staat van onderhoud brengen van al het buitenschilderwerk van zowel hout-, beton-, en staalwerk, als van steen en pleisterlagen (inclusief reparaties aan en/of vernieuwingen van aangetaste bouwdelen en het herstellen van kitwerk en stopverf). Het aanbrengen van een deugdelijk verfsysteem is noodzakelijk om de vochtwerendheid in stand te houden en waarborgt de sterkte van de bouwdelen en voorkomt lekkage.

Gevelkozijnen, -ramen en -deuren

Alle kozijnen, -ramen en -deuren in gevels, daken en dakkapellen moeten in een goede staat zijn en goed gangbaar en afsluitbaar zijn.

(p.s. uitvoeren vóór het schilderwerk, denk met name aan voldoende sluitnaad (minimaal 6-7 mm) aan onderzijde van ramen en deuren)

(*): Waar in dit overzicht (cursief) mogelijkheden worden opgesomd om aan de eisen te voldoen, worden slechts indicatief voorbeelden van oplossingen vermeld. Veelal zijn ook andere technische oplossingen mogelijk. Of door het toepassen van de vermelde mogelijkheden daadwerkelijk aan de eisen wordt voldaan is afhankelijk van de situatie en van de kwaliteit van de uitvoering.

(**) Als de dakbedekking wordt vernieuwd, dient ook thermische isolatie te worden aangebracht, waardoor de totale dakconstructie een R_c waarde van $1,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ krijgt (alleen als de eronder gelegen ruimte een verblijfsruimte is)