

Brandveiligheidsbeleid

Dit document beschrijft de kaders en uitgangspunten van het brandveiligheidsbeleid voor de gebouwworraad van Intermaris

datum

27 januari 2021

versie

definitief

auteur

Denise Rood

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Definitie brandveiligheid	3
1.2	Inzicht in brandveiligheid gebouwvoorraad	3
1.3	Doelstelling brandveiligheidsbeleid	4
1.4	Plan van aanpak	4
1.5	Vaststelling en evaluatie	4
2	Brandveiligheid van het bezit	5
2.1	Gebouwkant	5
2.2	Menskant	7
3	Wet- en regelgeving	10
3.1	Bouwbesluit 2012	10
3.2	Wijzigingen in wet- en regelgeving	12
3.3	Gelijkwaardigheidsbeginsel	12
3.4	Integrale brandveiligheid	13
4	Uitgangspunten Intermaris	14
4.1	Uitgangspunten bestaande bouw	14
4.2	Uitgangspunten nieuwbouw	18
5	Brandveiligheidsniveaus	21
5.1	Brandveiligheidsniveau 1 - regulier	21
5.2	Brandveiligheidsniveau 2 - senioren	21
5.3	Brandveiligheidsniveau 3 - aanleunwoningen	22
5.4	Brandveiligheidsniveau 4 - zorgwoningen	23
5.5	Aanvullende maatregelen bij enkele vluchtroute	24

1 Inleiding

Intermaris, voor jou(w) thuis

Intermaris zet zich in om haar huurders een fijn thuis te bieden. De kwaliteit van de woningen bepaalt voor een groot deel het woonplezier van de bewoners. Kwaliteit gaat over comfort, duurzaamheid en een gezonde woning, maar ook een veilige woning. Brandveiligheid is daar een belangrijk onderdeel van.

1.1 Definitie brandveiligheid

Brandveiligheid is het beschermen van bouwwerken en mensen voor het ontstaan en de gevolgen van brand. Met brandveiligheid worden maatregelen en acties bedoeld om een brand te voorkomen. Mocht voorkomen niet zijn gelukt, dan is het de bedoeling om de brand zo snel mogelijk te stoppen en zo klein mogelijk te houden. Daarnaast is het voor brandveiligheid heel belangrijk om te zorgen voor een goede vluchtveiligheid.

1.2 Inzicht in brandveiligheid bouwvoorraad

Van een gebouweigenaar wordt verwacht dat het pand dat hij verhuurt of laat gebruiken minimaal voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Uit de praktijk blijkt echter dat de bouwregelgeving geen eenduidig antwoord geeft als de vraag wordt gesteld of een gebouw en het gebruik ervan aan de regelgeving voldoet op het gebied van brandveiligheid. Naast de vergunning die verleend is tijdens de bouw, is de regelgeving en het gebruik van nu relevant. Bovendien zijn gebouwen soms niet geheel gebouwd zoals in de vergunning is voorgeschreven of is de brandveiligheid niet meer op orde door aanpassingen of verbouwingen aan het gebouw.

Ook wordt er van een gebouweigenaar verwacht dat hij nagaat of het gebruik van het gebouw wel klopt met waar het gebouw voor is bedoeld. Is dat niet het geval, dan wordt van de eigenaar verwacht dat hij ingrijpt. De gebruiker is wel als eerste verantwoordelijk voor het goed en veilig gebruiken van gebouw. Echter wordt een steeds groter deel van de bewoners van Intermaris minder zelfredzaam bij brand, waardoor alleen voldoen aan wet- en regelgeving niet meer voldoende is om de brandveiligheid van een woning te waarborgen.

Het niet (voldoende) verhelpen van de gebreken op het gebied van brandveiligheid kan gezien worden als nalatigheid en onbehoorlijk bestuur. De bestuurder van Intermaris loopt dan het risico om hoofdelijk aansprakelijk gesteld te worden als er brand uitbreekt en hier schade en/of letsel uit volgt. Het is daarom belangrijk voor de gebouweigenaar om inzicht te hebben in de staat van de brandveiligheid van de bouwvoorraad en waar nodig maatregelen uit te voeren om de brandveiligheid te borgen of te verbeteren.

1.3 Doelstelling brandveiligheidsbeleid

De doelstelling van dit brandveiligheidsbeleid is het borgen en verbeteren van brandveiligheid van het bezit van Intermaris; langs de lijnen van zowel de gebouw- en de menskant als van de particuliere en de professionele verhuur, zodat er voldoende vluchttijd is bij brand. Hierbij is het uitgangspunt dat er minimaal wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving.

De gebouwkant omvat de bouwkundige en installatietechnische maatregelen, of de administratie daarvan op orde is, of de brandveiligheidsvoorzieningen aantoonbaar van de juiste kwaliteit zijn en of er gebruik wordt gemaakt van erkende bedrijven. De menskant heeft betrekking op de bewoners (brandveiligheidsbewustzijn), de medewerkers (kennis en kunde), maar ook op de vastlegging en structurele aandacht voor brandveiligheid via beleid, sturing, handhaving, ondersteuning en borging.

1.4 Plan van aanpak

Het inzichtelijk maken van de staat van de brandveiligheid van het bezit en het doorvoeren de uitgangspunten uit dit brandveiligheidsbeleid kost tijd. Daarom heeft de afdeling Vastgoedbeheer een plan van aanpak opgesteld waarin beschreven staat hoe Intermaris de komende jaren werkt aan het borgen en verbeteren van de brandveiligheid van het bezit. Hierbij is een prioritering aangebracht, beginnend bij het type complexen met de minst zelfredzame bewoners en het hoogste brandveiligheidsrisico.

Het plan van aanpak wordt jaarlijks geëvalueerd en indien nodig bijgesteld.

1.5 Vaststelling en evaluatie

Dit brandveiligheidsbeleid is vastgesteld op 23 november 2020 door het bestuur van Intermaris. Dit brandveiligheidsbeleid wordt elke drie jaar geëvalueerd, of zoveel eerder als nodig is. Als wijzigingen op bestaande wet- en regelgeving dwingend van aard zijn, worden deze direct doorgevoerd in dit beleid en de uitwerking daarvan.

2 Brandveiligheid van het bezit

Het doel van dit brandveiligheidsbeleid is het borgen en verbeteren van brandveiligheid van het bezit van Intermaris; langs de lijnen van zowel de gebouw- en de menskant, zodat er voldoende vluchttijd is bij brand. In dit hoofdstuk worden enkele onderwerpen toegelicht die, aan de gebouw- of menskant, een risicofactor zijn voor de brandveiligheid van de gebouwvoorraad.

2.1 Gebouwkant

Ook als woningen aan wet- en regelgeving voldoen, is de brandveiligheid van woningen van meerdere zaken afhankelijk, zoals het bouwjaar, het type gebouw, verbouwingen in het verleden en de gebruiksfunctie.

Bouwjaar van het gebouw

Voor nieuwe woningen gelden strenge eisen. Voor bestaande bouw geldt het van rechtens verkregen niveau. Het rechtens verkregen niveau is het actuele kwaliteitsniveau van een gebouw of bouwdeel voor zover dat niveau rechtmatig is. Met rechtmatig wordt bedoeld dat het gebouw of bouwdeel in het verleden is gebouwd of verbouwd volgens de toen geldende voorschriften, waarbij rekening gehouden mag worden met natuurlijke slijtage en andere autonome afname van de technische kwaliteit in de loop der jaren. Hierbij geldt als ondergrens het niveau voor bestaande bouw en als bovengrens het nieuwbouwniveau van het Bouwbesluit 2012.

Het bouwjaar van een gebouw of bouwdeel is dus van invloed op de brandveiligheid ervan. Enerzijds omdat bij een ouder gebouw meer natuurlijke slijtage is dan bij nieuwbouw en anderzijds omdat de bouwvoorschriften in de loop der jaren strenger geworden zijn. Hieronder een kort historisch overzicht op het gebied van voorschriften voor brandveiligheid:

- In november 1975 verscheen de NEN 3893, waarbij uitgebreide eisen zijn gesteld aan brandwerendheid van de diverse bouwdeelen. Echter tot 1980 zijn er nog woningen gebouwd die niet aan die eisen voldeden. Met name zachtboard plafonds en openingen tussen dakbeschot en woningscheidende wanden veroorzaken problemen in de praktijk.
- In 1992 trad het eerste bouwbesluit in werking, waarmee technische bouwvoorschriften voor het hele land gelijk werden. Daarnaast werd voor bouwvoorschriften voor brandveiligheid de Regeling Bouwbesluit brandveiligheid opgesteld. Dit was de tot dan toe grootste impuls voor de brandveiligheid.
- In 2003 is er een nieuw bouwbesluit gekomen, waarin er meer nadruk werd gelegd op het vluchten bij brand.
- In 2008 is het gebruiksbesluit in werking getreden. Regels met betrekking tot brandveiligheid die eerst in de gemeentelijke bouwverordeningen stonden, werden opgenomen in een landelijk gebruiksbesluit. In het gebruiksbesluit wordt het gebruik van een gebouw geregeld, zoals de brandmeldinstallatie, gelijkwaardigheid, inrichting van vluchtwegen en onderhoud van bepaalde systemen.
- In 2012 is het huidige bouwbesluit tot stand gekomen. Het gebruiksbesluit is opgenomen in het huidige bouwbesluit. Hiermee is het gebruiksbesluit komen te vervallen.

Hoogbouwflats

De brandveiligheid van hoogbouwflats is de afgelopen jaren onder de aandacht gekomen. Dit naar aanleiding van de brand in de Grenfell Tower Londen en de flatbrand in Arnhem. Naar aanleiding van deze twee grote branden zijn er twee risico's te onderscheiden op het gebied van brandveiligheid in hoogbouwflats: brandbare gevels en een enkelvoudige vluchtweg.

Brandbare gevels

In het verleden is er bij renovaties van appartementencomplexen regelmatig gebruik gemaakt van polystyreenisolatie met daaroverheen steenstrips of een stuclaag. Polystyreen is in onbeschermd toestand zeer brandbaar. Het is daarom van belang om minimaal eenmaal per jaar de betreffende gevels te controleren op beschadigingen en daar waar nodig te herstellen.

Het ministerie van BZK heeft gemeenten verzocht om de brandveiligheid van gevels van de meest risicovolle gebouwen te inventariseren en er vervolgens op toe te zien dat eigenaren van deze gebouwen onderzoek uitvoeren naar de brandveiligheid van de gevels en indien noodzakelijk maatregelen nemen om de veiligheid te waarborgen. Los daarvan doen gebouweigenaren er goed aan om alle woongebouwen met een verdiepingvloer hoger dan 20 meter zelf te onderzoeken en gerenoveerde flats te controleren of de gevel na oplevering voldoet aan de gestelde brandveiligheidsklasse. Ook tijdens een renovatie moet de gebouweigenaar erop toezien dat er geen, dan nog onbeschermd, brandbaar isolatiemateriaal opgeslagen ligt.

Enkelvoudige vluchtweg

De kans om bij brand in veiligheid te komen is groter als er meerdere vluchtroutes zijn. Bij portiek ontsloten woningen is er slechts één vluchtroute aanwezig. Daarnaast zijn er diverse hoogbouwflats waar de noodvluchtrouten niet doorlopen tot aan de begane grond. Hier moet uiteindelijk altijd door het centrale trappenhuis gevlucht worden. Hoewel deze situaties aan de eisen van het bouwbesluit voldoen, vormt dit een belemmering bij het veilig vluchten bij brand.

Getransformeerde gebouwen

Bij transformatie van een gebouw is over het algemeen sprake van een wijziging van de gebruiksfunctie. Intermaris heeft een aantal getransformeerde gebouwen in bezit, zoals de Grote Kerk in Hoorn. Deze panden hadden oorspronkelijk geen woonbestemming.

Bij transformatie van gebouwen zal in een aantal gevallen de bestaande bouwkundige toestand na functiewijziging niet aan de voorschriften voor bestaande bouw worden voldaan. Bijvoorbeeld omdat bepaalde voorzieningen of ruimten niet aanwezig zijn. In dat geval zullen deze voorzieningen of ruimten alsnog moeten worden aangebracht. Hierbij moet worden verbouwd en dus moet veelal worden voldaan aan het rechtens verkregen niveau. Een dergelijke nieuwe voorziening kent niet voor alle onderdelen een actueel kwaliteitsniveau, het is er immers nog niet. In dat geval is de ondergrens het niveau bestaande bouw uit het bouwbesluit. Dit betekent dat voor een niet-ingedeelde kantoorvleugel die wordt getransformeerd naar 'woonfuncties' bijvoorbeeld voor de ontvluchting van die woonfuncties als ondergrens het niveau 'bestaande bouw' geldt.

Vooral bij gebouwen die voor 2012 getransformeerd zijn, is er een verhoogd risico op brandonveilige situaties. Het ontbreken van specifieke regelgeving en onvoldoende controle op de uitvoering en het latere gebruik zijn hier debet aan.

Risicovolle gebruiksfuncties: zorgwoningen

De gebouwvoorraad van Intermaris kent diverse bewoners of gebruikers, vaak afhankelijk van de gebruiksfunctie van een gebouw. Op het gebied van brandveiligheid zijn de bewoners van zorgcomplexen het meest kwetsbaar. De bewoners van deze complexen zijn oud en zorgbehoevend. Dit heeft een negatief effect op de zelfredzaamheid van de huurders en daardoor ook op de integrale brandveiligheid van de complexen. De zorgcomplexen van Intermaris vallen binnen de gebruiksfunctie: woonfunctie voor zorg.

Onder woonfuncties voor zorg vallen de woonfuncties waarbij professionele zorg wordt aangeboden. Er is sprake van een vanuit het zorgaanbod georganiseerde koppeling tussen wonen en zorg, bijvoorbeeld omdat de gemeente of zorgpartij de woningen toewijst op basis van leeftijd en/of zorgindicatie. De zorgaanbieder neemt daarbij ook een deel van de verantwoordelijkheid voor de brandveiligheid van de cliënt over. Er zijn diverse woonvormen mogelijk voor woonfuncties voor zorg.

Zorgclusterwoning: Een zelfstandige woning die bestemd is voor het aanbieden van zorg aan ten minste één zorgcliënt, al dan niet met een partner of gezin (bijvoorbeeld aanleunwoningen). De woning is gelegen in de directe nabijheid van ten minste vier andere woningen met een soortgelijk zorgaanbod. De veronderstelling is dat in een zorgclusterwoning niet op melding en hulp van de eveneens zorgbehoevende burens kan worden gerekend.

Groepszorgwoning: Een onzelfstandige woning die bestemd is voor het aanbieden van zorg aan ten minste vijf zorgcliënten (bijvoorbeeld woongroepen voor dementerenden). Hier wonen de zorgcliënten vaak in afzonderlijke wooneenheden bestaande uit een of meerdere kamers, en delen daarbij een aantal gezamenlijke voorzieningen, zoals verkeersruimten, de voordeur, de keuken en het sanitair. Bij meer dan vijf wooneenheden is de groepszorgwoning ook een woonfunctie voor kamergewijze verhuur.

Andere woonfuncties voor zorg: Dit betreft woonfuncties voor zorg die geen zorgclusterwoning of groepszorgwoning zijn zoals hierboven beschreven. Het gaat dus om zeer kleinschalige woonvormen voor zorg of woonvormen voor zorg met een beperkt zorgaanbod.

2.2 Menskant

Het gedrag van bewoners kan van grote invloed zijn op de brandveiligheid van een woning of een complex. De meeste woningbranden ontstaan als gevolg van menselijk handelen, bijvoorbeeld door het gebruik van de openhaard, door onjuist of te veel gebruik van elektrische apparatuur, door vlam in de pan tijdens koken, door brandstichting en door het gebruik van hittebronnen zoals een lamp. Ook roken en kaarsen behoren tot de grootste veroorzakers van brand.

Naast het gedrag van bewoners is de zelfredzaamheid en de zorgbehoefte van invloed op de brandveiligheid van het bezit. Intermaris huisvest als woningcorporaties diverse groepen kwetsbare huurders, die verminderd zelfredzaam zijn bij brand.

Zelfredzaamheid van bewoners

Onder zelfredzaamheid in relatie tot brandveiligheid wordt verstaan: Het vermogen om signalen van gevaar waar te nemen en te interpreteren, en om beslissingen te nemen en uit te voeren die gericht zijn op het overleven van een brandsituatie. De zelfredzaamheid bij brand van een persoon is afhankelijk van de mate van ambulante (het vermogen zich zelfstandig te verplaatsen) en de psychische gesteldheid (het vermogen om inzicht te hebben in een gevaarlijke situatie). De zelfredzaamheid bij brand kan worden verdeeld in vier groepen:

- *Zelfredzame personen:*
Personen in deze groep kunnen een onveilige zone zelfstandig en zonder hulp verlaten.
- *Verminderd zelfredzame personen:*
Personen die zonder individuele begeleiding aan de hand van collectieve aanwijzingen, de onveilige zone kunnen verlaten. Zij zijn dus voldoende ambulant en verstandelijk functionerend. Voor deze groep geldt: één zorgverlener of hulpverlener op 4 à 5 personen, zodat ieder van hen persoonlijk aangesproken kan worden.
- *Niet zelfredzame personen:*
Personen die individueel moeten worden begeleid. Voor deze groep geldt: één zorgverlener of hulpverlener per persoon.
- *Niet zelfredzame, bedlegerige personen:*
Personen die aan bed of andere voorzieningen zijn gebonden en met deze voorziening moeten worden geëvacueerd. Daarbij is meer dan één zorgverlener of hulpverlener per persoon nodig en zal over het algemeen meer tijd nodig zijn.

Zorgbehoefte van bewoners

Een deel van de huurders van Intermaris ontvangt zorg, al dan niet in een daarvoor ingerichte woning. De zorgbehoefte kan in drie categorieën onderverdeeld worden, oplopend in zwaarte.

Zorg op afspraak: De zorgverlener komt slechts op afspraak langs (bijvoorbeeld thuiszorg). Verder kan de bewoner zich nog zelfstandig of met behulp van mantelzorg redden. In de woning zijn geen voorzieningen zoals een spreek-/luisterverbinding met een zorgcentrale of zusterpost aanwezig. Wel kan een persoonlijk alarmeringssysteem aanwezig zijn. Deze woonvorm onderscheidt zich slechts in beperkte mate van niet voor zorg bestemde woonfuncties.

Zorg op afroep: De zorgverlener wordt op door de cliënt te bepalen momenten opgeroepen voor hulp bij dagelijkse zaken zoals toiletbezoek of aankleden. Hierbij zijn in de woning specifieke voorzieningen aanwezig ter ondersteuning van die zorgverlening, zoals een spreek-/luisterverbinding met een zorgcentrale of zusterpost. Na een oproep via de spreek-/luisterverbinding, wordt de zorg verleend vanuit een nabij de woning gelegen steunpunt.

24-uurs zorg: Aan de woning is een zorgaanbod van 24 uur per dag verbonden, middels in de woning of een zusterpost aanwezig personeel. Op deze manier kan 24 uur per dag directe hulp aan de bewoner kan worden verleend.

Capaciteit van de zorg

Een beginnende brand kan in korte tijd tot een enorme rookontwikkeling leiden. In die cruciale tijd is de brandweer nog aanrijdend en zal de bewoner zelf, al dan niet met behulp van omwonenden, de bedreigde ruimte en het bedreigd gebied moeten verlaten. Dit houdt in dat bewoners bij een beginnende brand voor hun overleving primair op zichzelf en hun omgeving zijn aangewezen.

In zorgcomplexen wonen veel zorgbehoevende, verminderd zelfredzame bewoners bij elkaar. Deze bewoners kunnen niet zelfstandig of met behulp van omwonenden vluchten. Hier is het de BHV-organisatie van de zorgorganisatie, in combinatie met bouwkundige en installatietechnische voorzieningen, die bepalend is voor de overlevingskansen van bewoners bij brand. Helaas moet er door de bezuinigingen in de zorg tegenwoordig meer met minder geld en minder mensen worden gedaan. Dit betekent dat zorgorganisaties keuzes moeten maken.

Zo geven zorgpartners aan dat er gedurende de nacht een zeer beperkt aantal verzorgenden aanwezig is in hun complexen. Er is wel sprake van een 'brandcirkel', waardoor er in geval van brand 's nachts binnen korte tijd meerdere BHV'ers op locatie aanwezig kunnen zijn. Dit kost echter tijd die van cruciaal belang kan zijn. Daarnaast geven diverse zorgpartners van Intermaris aan dat zij in een aantal complexen een terugtrekkende beweging willen maken vanwege bezuinigingen. Dit betekent dat de brandveiligheid in zorgcomplexen in steeds grotere mate afhankelijk is van de technische kwaliteit van een woongebouw of dat zorgcomplexen zelfs moeten worden afgeschaald tot reguliere seniorenwoningen.

Toenemende vergrijzing

Door de toenemende vergrijzing komen er steeds meer (zorgbehoevende) ouderen bij, die ook nog eens steeds ouder worden. Deze bewoners zijn steeds minder zelfredzaam door fysieke beperkingen en/of dementie. Dit heeft een negatieve invloed op de brandveiligheid.

Door de constante veranderingen in de zorg, waaronder de verschuiving van intramurale naar vooral extramurale zorg en capaciteitsproblemen in de zorg, zullen deze mensen steeds vaker zelfstandig moeten blijven wonen. Deze bewoners komen steeds vaker in een aanleunwoning terecht dan in een verzorgingstehuis. Op dit moment sluit de technische kwaliteit van veel aanleunwoningen niet aan bij deze zwaarder wordende doelgroep. De kwaliteit van deze woningen is namelijk gelijk aan de standardeisen van normale woonhuizen. Deze standardeisen gaan ervan uit dat de bewoner bij brand zelfstandig binnen korte tijd het huis kan verlaten.

Daarnaast maken deze ouder wordende bewoners steeds vaker gebruik elektrische fietsen en/of scootmobielen. Deze hebben een negatief effect op de brandveiligheid vanwege het risico op kortsluiting en ontploffingsgevaar van de accu. Bovendien worden scootmobielen vaak in de verkeersruimte van een woning of een woongebouw gestald. Dit zorgt voor een belemmering van de vluchtweg en leidt tot een belemmering bij ontruiming van het gebouw en het uitvoeren van blus- of reddingswerkzaamheden.

3 Wet- en regelgeving

Uitgangspunt van het brandveiligheidsbeleid is dat de gebouwvoorraad van Intermaris minimaal voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Hierbij moet de kanttekening gemaakt worden dat er enkele wijzigingen aankomen in wet- en regelgeving op het gebied van brandveiligheid. Daarnaast kunnen aanvullend op wet- en regelgeving keuzes kunnen worden gemaakt over maatregelen op het gebied van brandveiligheid. Dit hoofdstuk geeft inzicht in de wet- en regelgeving op het gebied van brandveiligheid.

3.1 Bouwbesluit 2012

Op grond van de Woningwet zijn inhoudelijke, technische voorschriften opgesteld over het bouwen en gebruiken van bouwwerken. De bouwvoorschriften staan in het Bouwbesluit. Alle bouwwerken in Nederland moeten minimaal voldoen aan de voorschriften voor bestaande bouw van het Bouwbesluit.

Het Bouwbesluit heeft op het gebied van brandveiligheid twee hoofddoelen: het voorkomen van slachtoffers en voorkomen dat een brand zich uitbreidt naar een ander perceel. De algemene uitgangspunten van het Bouwbesluit 2012 zijn:

- Binnen 15 minuten na ontstaan van een brand moet deze zijn ontdekt, de door de brand bedreigde personen en de brandweer moeten zijn gealarmeerd.
- Binnen 15 minuten na die alarmering moeten de door brand bedreigde personen zonder hulp van de brandweer kunnen vluchten.
- De brandweer is aanwezig en operationeel binnen 15 minuten na het melden van de brand.
- De brandweer moet de brand binnen 60 minuten na ontstaan onder controle hebben, wat inhoudt dat voorkomen wordt dat de brand verder uitbreidt. Op dat moment moeten de laatste door de brand bedreigde personen met behulp van de brandweer zijn gered.

Het Bouwbesluit 2012 heeft brandveiligheid ingevuld aan de hand van zeven basiseisen.

1. Voorkom het ontstaan van brand

Een gebouw moet dusdanig zijn gebouwd dat het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie voldoende wordt beperkt. Het materiaal rondom een stookplaats moet daarom onbrandbaar zijn en een rookgasafvoer moet voldoende brandveilig zijn.

2. Zorg ervoor dat een brand zich niet snel kan ontwikkelen

Als er brand ontstaat kunnen bouwconstructies en inventaris mee gaan branden. Het is belangrijk om te voorkomen dat een ontstane brand en rook zich snel ontwikkelen, zodat gebruikers voldoende tijd hebben om te vluchten naar een veilige plaats. Constructieonderdelen en beloopbare vlakken als vloeren, trappen en hellingbanen moeten daarom voldoen aan een vastgestelde brand- en rookklasse en de bijdrage tot brandvoortplanting moet beperkt zijn.

3. Zorg voor alarmering bij brand

Als er een brand ontstaat moeten de aanwezige personen tijdig worden gealarmeerd, zodat veilig kan worden gevlucht. De brandalarmering vraagt bij een woonfunctie voor zorg meer aandacht dan bij een reguliere woonfunctie, omdat de bewoners minder alert en minder mobiel zijn en omdat de organisatie van hulp aan zorgbehoevende personen zo snel mogelijk op gang moet komen. De prioriteit hierbij ligt bij het alarmeren van mensen die kunnen zorgen voor de evacuatie, zoals de zorgverlener of de brandweer.

Of bij een woonfunctie voor zorg een brandmeldinstallatie aanwezig moet zijn en aan welke omvang van de bewaking deze moet voldoen hangt af van de woonvorm, de locatie en de zorgbehoefte. Bij de nieuwbouw van een reguliere woonfunctie en bij een transformatie tot woonfunctie, zijn rookmelders verplicht. In de volgende tabel worden de eisen volgens het Bouwbesluit voor de brandmeldinstallatie en rookmelders aangegeven.

Tabel 1-Eisen Bouwbesluit met betrekking tot de brandmeldinstallatie en rookmelders

Woonfunctie	Zorgniveau	Brandmeldinstallatie (art. 6.20)					Rookmelder	
		Omvang van de bewaking (NEN 2535)	Doormelding (NEN 2535)			Certificaat (art. 6.20 lid 6)	Rookmelders (NEN 2555)	
			regionale alarmcentrale brandweer	zusterpost	zorgcentrale			
Groepszorgwoning	24-uurszorg	Volledig	ja	-	ja	ja	-	
	zorg op afroep	Volledig	-	ja	-	-	-	
	zorg op afspraak	Volledig	-	-	-	-	-	
Zorgclusterwoning in een woongebouw	24-uurszorg	Gedeeltelijk	ja	-	ja	ja	-	
	zorg op afroep	Gedeeltelijk	-	ja	-	-	-	
	zorg op afspraak	-	-	-	-	-	ja	
Zorgclusterwoning niet in een woongebouw	24-uurszorg	Volledig	-	-	-	-	-	
	zorg op afroep	-	-	-	-	-	ja	
	zorg op afspraak	-	-	-	-	-	ja	
Andere woonfunctie voor zorg		-	-	-	-	ja		
Reguliere woonfunctie		-	-	-	-	ja		

4. Zorg voor blusmiddelen

Wanneer een brand vroegtijdig wordt ontdekt, kan de brand vaak zonder tussenkomst van de brandweer worden gedoofd, indien in het gebouw voldoende blusmiddelen aanwezig zijn. Het Bouwbesluit stelt alleen eisen voor nieuwbouw op het gebied van blusmiddelen. Een gebouw moet dusdanige voorzieningen voor de bestrijding van brand hebben, dat de brand binnen redelijke tijd kan worden bestreden. Dit houdt in dat de brandweer de brand binnen 60 minuten onder controle moet hebben, zodat voorkomen wordt dat de brand verder uitbreidt.

Als blusmiddelen worden aangebracht, moeten deze goed worden beheerd en onderhouden. Brandslanghaspels moeten volgens het Bouwbesluit 'adequaat worden beheerd, onderhouden en gecontroleerd', op een dusdanige manier dat de werking van de brandslanghaspels 24 uur per dag is gewaarborgd. Het gaat dus niet alleen om planmatig onderhoud, maar ook om een regelmatige

controle op bijvoorbeeld gebruiksschade. Aan blustoestellen moeten ten minste eenmaal per twee jaar onderhoud worden verricht overeenkomstig NEN 2559.

5. Zorg voor veilige vluchtroutes

Bij brand moeten de aanwezigen zo snel mogelijk het door brand en rook bedreigde gebied kunnen verlaten en via een veilige route een veilige plek buiten het gebouw kunnen bereiken. Dit vraagt vaak om (sub)brandcompartimentering. Voor woningen geldt dat elke afzonderlijke woning een brandcompartiment is. Bij een groepswooning mogen meerdere kamers en ook meerdere wooneenheden in één beschermd brandcompartiment liggen.

6. Houd een brand binnen de perken

Een brand en rook mogen niet overslaan naar naastgelegen woningen, verdiepingen en/of gebouwen. Uitgangspunt in het Bouwbesluit is dat een brand en rook beperkt blijft tot één brandcompartiment, zodat men buiten het compartiment veilig is. De weerstand tegen branddoorslag, brandoverslag en rookdoorgang (WBDBO) van een (sub)brandcompartiment moet 30-60 minuten zijn bij nieuwbouw en 20-30 minuten bij bestaande bouw. Er is zo tijd om te vluchten.

7. Voorkom voortschrijdende instorting van de bouwconstructie bij brand

Bij een brand moet de brandweer het gebouw kunnen doorzoeken op achtergebleven personen. Het gebouw mag daarom niet te snel instorten. Dit houdt in dat het minimaal 60 minuten moet duren voordat een gebouw door brand bezwijkt.

3.2 Wijzigingen in wet- en regelgeving

Met de invoering van de Omgevingswet, naar verwachting per 1 januari 2022, vervalt het huidige Bouwbesluit 2012 en worden de technische bouwvoorschriften opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Het grootste deel van de regels in het Bbl is afkomstig uit het Bouwbesluit 2012, de daarmee samenhangende Regeling Bouwbesluit 2012 en de Woningwet. In het Bbl komt meer aandacht voor brand- en vluchtveiligheid van ouderen en verminderd zelfredzamen. Er komen enkele wijzigingen in de bouwvoorschriften voor nieuwbouw en verbouw. Daarnaast moeten alle bestaande woningen voor 1 juli 2022 voorzien zijn van een rookmelder op iedere verdieping van de woning.

Mogelijk worden er meer wijzigingen in het Bbl opgenomen. Binnenkort komt het Instituut Fysieke Veiligheid (IFV) met een onderzoeksrapport naar de verspreiding van rook in woongebouwen. Daarnaast brengt de Adviescommissie toepassing en gelijkwaardigheid bouwvoorschriften (ATGB) in de nabije toekomst een advies uit naar aanleiding van de brand in de Grenfell Tower in Londen. Dit rapport en advies kunnen mogelijk leiden tot een verder aanpassing van de brandveiligheidsregelgeving van woongebouwen.

3.3 Gelijkwaardigheidsbeginsel

Vaak wordt het Bouwbesluit als een gegeven beschouwd. Het Bouwbesluit 2012 biedt echter ruimte om wet- en regelgeving, in overleg met de veiligheidsregio's, naar eigen inzicht toe te passen mits het doel van de wetgever verwezenlijkt wordt. Dit doel is om voldoende vluchttijd te creëren, zodat

gebruikers de mogelijkheid krijgen om bij brand te vluchten. Daartoe kunnen gelijkwaardige brandveiligheidsmaatregelen worden genomen. Dit biedt ruimte om voorschriften uit het Bouwbesluit te vervangen voor alternatieven die leiden tot een gelijkwaardige of zelfs betere brandveiligheid. Dit kan bijvoorbeeld door aanvullende bouwkundige maatregelen zoals een aanvullende of betere brandscheiding, maar ook door installatietechnische maatregelen als een sprinkler- of watermiststelsel. Zo heeft het zorgpersoneel meer tijd voor de ontruiming van bewoners uit het (naastgelegen) brandcompartiment en kan er overgegaan worden op een beperktere aanwezigheid van BHV'ers in de nacht.

3.4 Integrale brandveiligheid

Het realiseren van een brandveilige situatie stopt niet bij voorgenoemde punten. Een gebouw kan exact voldoen aan de wettelijke eisen, maar dat maakt een gebouw in de praktijk nog niet altijd brandveilig. Het is aan de Intermaris, zorgaanbieders, bewoners, brandweer en gemeente om te zorgen dat er daadwerkelijk sprake is van een brandveilige situatie gebaseerd op een integrale visie. Hierin wordt uitgegaan van bouwkundige, installatietechnische en organisatorische aspecten (BIO). Als deze aspecten van de brandveiligheid goed op elkaar en het gebruik van het gebouw afgestemd zijn, wordt een gebouw integraal brandveilig.

Tabel 2-Bouwkundige, installatietechnische en organisatorische aspecten van brandveiligheid

Bouwkundig	Installatietechnisch	Organisatorisch
<ul style="list-style-type: none"> • Brandmuren • Loopafstanden • Materiaal en gebruik • Detaillering • Onderhoud 	<ul style="list-style-type: none"> • Detectie • Alarmering • Blussystemen en -middelen • Faciliteren ontvluchting 	<ul style="list-style-type: none"> • Ontruimingsorganisatie • Ontruimingsoefeningen • Beleid • Voorlichting • Capaciteit medewerkers
Verantwoordelijkheid: Intermaris	Verantwoordelijkheid: Intermaris en zorgaanbieder	Verantwoordelijkheid: Intermaris, zorgaanbieder, bewoners, brandweer

De BIO-maatregelen moeten in balans zijn met elkaar. Bouwkundige en installatietechnische aspecten kunnen niet zonder een goede organisatie. Belangrijk hierbij is de samenwerking tussen betrokken partijen. Bouwkundige aspecten zijn de verantwoordelijkheid van de eigenaar van het gebouw. De installatietechnische aspecten zijn een gedeelde verantwoordelijkheid van de zorgaanbieder en de eigenaar. Over het aspect organisatie dienen goede afspraken gemaakt te worden met zorgaanbieders en de brandweer. Verder is het belangrijk dat er afspraken gemaakt worden met bewoners en dat de bewoners bewust worden gemaakt van brandveiligheidsrisico's.

Er komen signalen vanuit de veiligheidsregio dat er veranderingen aankomen op het gebied van verantwoordelijkheid voor brandveiligheid bij zorgcomplexen. Vanuit het BIO-principe (bouwkundige, installatietechnische en organisatorische aspecten van brandveiligheid), is het organisatorische deel van de brandveiligheid van woongebouwen met zorg nu nog de verantwoordelijkheid van de zorgaanbieder. Waarschijnlijk is vanaf 2022 de eigenaar geheel integraal verantwoordelijk bij brand, dus ook voor het (regelen van) opvolging van zorgoproepsystemen en BMI.

4 Uitgangspunten Intermaris

Om de brandveiligheid van de gebouwvoorraad van Intermaris te borgen, moeten complexen minimaal voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit en de woningen moeten voorzien zijn van de juiste alarmering. Daarnaast is het belangrijk dat er extra ingezet wordt op het voorkomen van het ontstaan van brand, bijvoorbeeld door kookgas te verwijderen uit de woningen, scootmobielen en elektrische fietsen op de juiste manier te stallen en het geven van voorlichting over brandpreventie en -bestrijding. Dit hoofdstuk beschrijft de uitgangspunten van het brandveiligheidsbeleid van Intermaris, voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw.

4.1 Uitgangspunten bestaande bouw

Minimaal voldoen aan eisen Bouwbesluit

Het brandveiligheidsniveau van de gebouwvoorraad van Intermaris moet minimaal voldoen aan het van rechts verkregen niveau. Hierbij is de ondergrens het niveau bestaande bouw van het Bouwbesluit 2012. Daar waar het niet mogelijk is om te voldoen aan het niveau bestaande bouw, moet gekeken worden naar oplossingen die een gelijkwaardig veiligheidsniveau bieden.

Bij complexen specifiek bedoeld voor kwetsbare doelgroepen, worden aanvullende maatregelen genomen op het gebied van brandveiligheid. Het gaat hierbij om complexen die zijn gelabeld voor senioren, aanleunwoningen en zorgcomplexen. Hiervoor zijn vier basispakketten met brandveiligheidsmaatregelen opgesteld. In hoofdstuk 5 worden deze pakketten toegelicht.

Koken op gas vervangen door elektrisch koken

De komende jaren maakt Intermaris honderden woningen aardgasvrij. Dit wordt weliswaar gedaan vanwege de energietransitie, maar zorgt ook voor een verbetering van de brandveiligheid. Koken op gas staat namelijk landelijk gezien in de top 3 van oorzaken van brand. Om het risico van brand bij koken te beperken, worden daarom alle woningen ontdaan van kookgasaansluitingen en voorzien van een perilex stopcontact voor elektrisch koken.

Het is een forse opgave om in het gehele woningbezit van Intermaris het kookgas te vervangen voor elektrisch koken. Daarom wordt op logische momenten de aansluiting voor kookgas vervangen door een perilex stopcontact voor elektrisch koken. Dit is bij renovatie-, duurzaamheids-, en groot onderhoudsprojecten, bij mutatie, bij keukenvervanging of op verzoek van de huurder. Bij een lopend huurcontract is hiervoor toestemming nodig van de huurder. Als het kookgas wordt vervangen als onderdeel van een project met minimaal 10 woningen, volstaat toestemming van minimaal 70% van de huurders.

Zonnepanelen veilig aanbrengen

Intermaris heeft bij een groot aantal woningen zonnepanelen geplaatst en het is de verwachting dat dit er de komende jaren steeds meer worden. Het is van belang dat de zonnepanelen worden geplaatst zoals in diverse NEN-voorschriften staat vermeld. Daarnaast zijn veel daken geïsoleerd met brandbaar polystyreen (EPS) of polyurethaan (PUR) isolatiemateriaal. Als op deze daken brand ontstaat in een zonnepaneel, kan dit een grote brand veroorzaken. Dit is zeker het geval als de brandweer niet met een hoogwerker bij de panelen kan komen. De brandweer kan namelijk niet vanaf het dak blussen bij een brand in een paneel, in verband met elektrocutiegevaar. Daarom moeten daken waarop zonnepanelen gepland zijn eerst onderzocht worden op het type isolatiemateriaal en bereikbaarheid bij eventuele bluswerkzaamheden.

Intermaris maakt bij het plaatsen van zonnepanelen geen gebruik van indaksystemen. Vanwege de beperkte ventilatievoorzieningen achter dit type panelen is de kans op brand groter dan bij zonnepanelen die op het dak worden aangebracht.

Scootmobielen en elektrische fietsen veilig opladen en stallen

Bewoners worden steeds ouder en maken steeds vaker gebruik elektrische fietsen en/of scootmobielen. Deze hebben een negatief effect op de brandveiligheid vanwege het risico op kortsluiting en ontploffingsgevaar van de accu. Bovendien worden scootmobielen vaak in de verkeersruimte van een woning of een woongebouw gestald en opgeladen. Dit kan zorgen voor een belemmering van de vluchtweg en een belemmering bij het uitvoeren van blus- of reddingswerkzaamheden.

Het is daarom belangrijk dat scootmobielen en elektrische fietsen verplicht moeten worden geplaatst en opgeladen in een daarvoor geschikte stallingsruimte. Dit kan de individuele berging zijn of een gemeenschappelijke stallingsruimte. Bij het renoveren van complexen die bestemd zijn voor senioren, moet rekening gehouden worden met ruimten waarin scootmobielen kunnen worden gestald en opgeladen.

Als er een scootmobielruimte in een complex is of wordt aangebracht, moet deze aan de volgende eisen voldoen:

- De ruimte moet brandwerend zijn, minimaal 60 minuten WBDBO;
- De toegangsdeur van de ruimte wordt zelfsluitend uitgevoerd;
- Er zijn voldoende stopcontacten, zodat gebruik van verlengsnoeren niet nodig is;
- Er is een rookmelder in de ruimte die in ieder geval een akoestisch signaal afgeeft;
- De ruimte ligt niet tegen een vluchtweg aan, van waaruit maar via één kant kan worden gevlucht.

Afvalcontainers veilig opstellen

In diverse appartementencomplexen staan de vuilcontainers inpandig opgesteld. Bij voorkeur worden deze vuilcontainers vervangen door ondergrondse afvalcontainers die op voldoende afstand van de gebouw gevels staan. Dit moet gebeuren in overleg met de gemeente. Als geen ondergrondse vuilcontainer kan worden aangebracht, dan moeten de inpandige containerruimtes voldoende brandwerend zijn, minimaal het niveau bestaande bouw Bouwbesluit 2012, en voorzien zijn van een rookmelder die in ieder geval een akoestisch signaal afgeeft.

Juiste alarmering aanbrengen, minimaal rookmelder

Alle woningen moeten voorzien zijn van de juiste alarmering zoals is aangegeven in het Bouwbesluit 2012 (zie tabel 1). Vanaf 1 juli 2022 worden rookmelders ook verplicht voor bestaande woningen die voor 2012 gebouwd zijn. Daarom worden in alle woningen waar geen brandmeldinstallatie aanwezig is optische rookmelders geplaatst die voldoen NEN 2555. De rookmelders hebben een 230 volt aansluiting óf de rookmelders zijn draadloos binnen de woning gekoppeld en voorzien van een 3V DC lithium batterij die 10 jaar meegaat.

Bij seniorenwoningen en zorgwoningen met een eigen cv-ketel moeten CO-melders aangebracht worden. In seniorenwoningen met een gesloten keuken, wordt ook in de keuken een optische rookmelder aangebracht. Zo wordt brand door koken tijdig ontdekt. Als er een (al dan niet wettelijke) brandmeldinstallatie aanwezig is, vervallen de optische rookmelders.

Blusmiddelen aanbrengen als dit verplicht is

Het Bouwbesluit stelt algemene en minimale eisen op het gebied van blusmiddelen. Echter zitten er aan het gebruik van blusmiddelen ook risico's verbonden, zoals het veroorzaken van kortsluiting, het blokkeren van branddeuren en het hinderen van rolstoelen. Daarnaast brengt een mislukte bluspoging risico's met zich mee, de gang loopt sneller vol met rook en de kans dat de brand zich uitbreidt naar andere ruimten wordt groter door het openen van een (brand)deur. Intermaris brengt daarom alleen blusmiddelen aan als dit vanuit het Bouwbesluit verplicht is. In zorgcomplexen kan de zorgaanbieder zorgen voor blusmiddelen op strategische plaatsen.

Als Intermaris blusmiddelen aanbrengt, is het van belang dat zorgpersoneel en/of bewoners weten hoe de blusmiddelen werken en welke risico's verbonden zijn aan het gebruik ervan. Daarnaast moet Intermaris zorgen voor het adequaat beheren en onderhouden ervan.

Veilige vluchtroutes hebben en houden

Het is belangrijk om de vluchtveiligheid binnen een woongebouw te optimaliseren om fatale slachtoffers te voorkomen. Vluchtroutes moeten daarom vrijgehouden worden van obstakels, zoals scootmobielen, decoratie of huisraad, zodat bewoners veilig kunnen vluchten bij brand en hulpverleners niet gehinderd worden in hun werkzaamheden. Medewerkers van Intermaris moeten hierop controleren en waar nodig bewoners aanspraken en handhaven.

In appartementencomplexen moet de vluchtroute duidelijk worden aangegeven. Er moet goede noodverlichting zijn, zodat bewoners en hulpverleners goed zicht hebben tijdens de ontruiming. Evacuatie ondersteunende middelen, zoals evacuatiestoelen en sleepmatrassen, kunnen gezien de verminderde mobiliteit van de bewoners van zorgcomplexen van grote meerwaarde zijn bij een ontruiming. Het is aan de zorgpartij om deze aan te brengen waar nodig en adequaat te beheren en te onderhouden.

Labelen van de woningvoorraad

Intermaris huisvest diverse kwetsbare groepen uit de samenleving, waaronder zorgbehoevenden en ouderen. Door het labelen van de woningvoorraad in diverse brandveiligheidsniveaus ontstaat er meer duidelijkheid voor de huurders over het brandveiligheidsniveau en de

brandveiligheidsrisico's. Maatgevend hierbij is de beoogde doelgroep voor een woongebouw en het zorgaanbod waar een zorgpartij zich op richt in een zorgcomplex, niet de (verzekering van de) zorgbehoefte van een bewoner. De brandveiligheidsniveaus worden toegelicht in hoofdstuk 5 kunnen gebruikt worden om richting huurders aan te geven tot welk risico afgedekt is. Als woningen van Intermaris toegewezen worden door een andere partij, bijvoorbeeld de gemeente of een zorgpartij, dan is het belangrijk dat het brandveiligheidsniveau van deze woningen ook gedeeld wordt met de bemiddelende partij.

De huurder is zelf verantwoordelijk voor het inschatten van zijn zelfredzaamheid ten opzichte van het brandveiligheidsniveau dat Intermaris in het wooncomplex nastreeft. Intermaris kan en mag namelijk niet beschikken over persoonsgegevens zoals medische indicatie en zorgbehoefte. Intermaris heeft wel de taak om huurders goed te informeren.

Voorlichten huurders

Het is belangrijk om bewoners voor te lichten over brandveiligheid en hun eigen invloed daarop. Deze voorlichting bevat informatie over het voorkomen van brand, factoren die het risico op brand verhogen en uitbreiding van brand versnellen, het bestrijden van brand en het belang van rookmelders. Deze informatie wordt verwerkt in een informatiefolder. Deze folder wordt verspreid onder zittende huurders en is terug te vinden op de website. Nieuwe huurders ontvangen de folder bij het tekenen van de huurovereenkomst. Het onderwerp brandveiligheid zal regelmatig behandeld worden in nieuwsbrieven.

Daarnaast wordt er extra aandacht geschonken aan de voorlichting aan kwetsbare groepen die geacht worden zelf te vluchten, zoals huurders van seniorencomplexen en aanleunwoningen. Bijvoorbeeld door informatiebijeenkomsten te organiseren of een ontruimingsoefening te houden. Deze activiteiten worden afgestemd en waar mogelijk georganiseerd met de veiligheidsregio.

Met gemeente en zorgpartijen in gesprek over zorgcomplexen

Er komen signalen vanuit de veiligheidsregio dat er zaken gaan veranderen op het gebied van verantwoordelijkheid voor brandveiligheid bij zorgcomplexen. Waarschijnlijk is vanaf 2022 de eigenaar geheel integraal verantwoordelijk bij brand, dus ook voor het (regelen van) opvolging van zorgproepsystemen en BMI. Dit heeft gevolgen voor bestaande zorgcomplexen.

Meerdere zorgpartijen geven nu al aan dat ze door capaciteitsproblemen moeite hebben om de opvolging goed te regelen. Als dit verantwoordelijkheid wordt van Intermaris, bestaat de kans dat zorgpartijen zich verder zullen terugtrekken en Intermaris een brandwacht moet inschakelen. Dit brengt hoge kosten met zich mee. Vooral bij zorgcomplexen waar geen intramurale zorg geleverd wordt, zal dit vaker voorkomen. Daarom moet Intermaris met gemeente en zorgpartijen in gesprek over de toekomst van bestaande zorgcomplexen. Partijen moeten in overleg over het al dan niet afschalen van zorgcomplexen, keuzes maken voor het vervangen van een BMI aan het einde van de levensduur en afspraken maken over opvolging van een eventuele BMI. Aan de hand van deze gesprekken kan Intermaris besluiten nemen over de toekomst van haar zorgcomplexen.

4.2 Uitgangspunten nieuwbouw

Minimaal voldoen aan eisen bouwbesluit

Het brandveiligheidsniveau bij nieuwbouw moet minimaal voldoen aan het niveau van het vigerende bouwbesluit. Het is mogelijk om voor oplossingen te kiezen die een gelijkwaardig of beter niveau bieden dan door het bouwbesluit is voorgeschreven, bijvoorbeeld een sprinkler- of watermistinstallatie.

Bij complexen specifiek bedoeld voor kwetsbare doelgroepen, worden aanvullende maatregelen genomen op het gebied van brandveiligheid. Het gaat hierbij om complexen die zijn gelabeld voor senioren, aanleunwoningen en zorgcomplexen. Hiervoor zijn vier basispakketten met brandveiligheidsmaatregelen opgesteld. In hoofdstuk 5 worden deze pakketten toegelicht.

Rekening houden met toekomstig gebruik

Bij het labelen van nieuwbouwwoningen wordt gekeken naar de beoogde doelgroep bij oplevering. Daarnaast moet worden nagedacht over het toekomstige gebruik van een complex. Zo kan Intermaris bij de bouw van een complex inspelen op de veranderende (zwaarder wordende) zorgvraag van haar bewoners. Bij een complex dat in de toekomst mogelijk gebruikt kan worden als zorgcomplex, moet Intermaris vooruitdenken over brandveiligheidsoplossingen, zoals het aanbrengen van loze leidingen voor een (toekomstige) sprinklerinstallatie of brandmeldinstallatie.

Nieuwbouw is aardgasvrij

Alle nieuwbouw die Intermaris vanaf 2020 oplevert is aardgasvrij. Dit betekent dat enkele maatregelen uit de basispakketten voor bestaande bouw, zoals de CO-melder en gasmelder voor nieuwbouw niet nodig zijn. Daarnaast zijn deze woningen standaard voorzien van een perilex stopcontact voor elektrisch koken.

Scootmobielen en elektrische fietsen veilig opladen en stallen

Bewoners worden steeds ouder en maken steeds vaker gebruik elektrische fietsen en/of scootmobielen. Deze hebben een negatief effect op de brandveiligheid vanwege het risico op kortsluiting en ontploffingsgevaar van de accu. Bovendien worden scootmobielen vaak in de verkeersruimte van een woning of een woongebouw gestald en opgeladen. Dit kan zorgen voor een belemmering van de vluchtweg en een belemmering bij het uitvoeren van blus- of reddingswerkzaamheden.

Het is daarom belangrijk dat scootmobielen en elektrische fietsen worden geplaatst en opgeladen in een daarvoor geschikte stallingsruimte. Dit is bij voorkeur in de individuele berging of anders een gemeenschappelijke stallingsruimte.

Als er een complex met een scootmobielruimte wordt gerealiseerd, moet deze ruimte aan de volgende eisen voldoen:

- De ruimte moet brandwerend zijn, minimaal 60 minuten WBDBO;
- De toegangsdeur van de ruimte wordt zelfsluitend uitgevoerd;
- Er zijn voldoende stopcontacten, zodat gebruik van verlengsnoeren niet nodig is;
- Er is een rookmelder in de ruimte die in ieder geval een akoestisch signaal afgeeft;

- De ruimte ligt niet tegen een vluchtweg aan, van waaruit maar via één kant kan worden gevluht.

Afvalcontainers ondergronds plaatsen

Bij de nieuwbouw van appartementencomplexen worden bij voorkeur ondergrondse afvalcontainers geplaatst die op voldoende afstand van de gebouwgevels staan. Dit moet gebeuren in overleg met de gemeente. Als geen ondergrondse vuilcontainer kan worden gecreëerd, dan moeten de inpandige containerruimtes voldoende brandwerend zijn en voorzien zijn van een sprinkler die is aangesloten op de waterleiding en een rookmelder die in ieder geval een akoestisch signaal afgeeft.

Zonnepanelen óp het dak aan brengen

De zonnepanelen die worden aangebracht moeten worden geplaatst zoals in diverse NEN-voorschriften staat vermeld. In het ontwerp moet rekening gehouden worden met de brandwerendheid van het isolatiemateriaal van het dak en de bereikbaarheid van de zonnepanelen bij eventuele bluswerkzaamheden. Zo wordt voorkomen dat een brand in een zonnepaneel een grote brand kan veroorzaken.

Intermaris maakt bij het plaatsen van zonnepanelen geen gebruik van indaksystemen. Vanwege de beperkte ventilatievoorzieningen achter dit type panelen is de kans op brand groter dan bij zonnepanelen die op het dak worden aangebracht.

Blusmiddelen aanbrengen als dit verplicht is

Het Bouwbesluit stelt algemene en minimale eisen op het gebied van blusmiddelen. Echter zitten er aan het gebruik van blusmiddelen ook risico's verbonden, zoals het veroorzaken van kortsluiting, het blokkeren van branddeuren en het hinderen van rolstoelen. Daarnaast brengt een mislukte bluspoging risico's met zich mee, de gang loopt sneller vol met rook en de kans dat de brand zich uitbreidt naar andere ruimten wordt groter door het openen van een (brand)deur. Intermaris brengt daarom alleen blusmiddelen aan als dit vanuit het Bouwbesluit verplicht is. In zorgcomplexen kan de zorgaanbieder zorgen voor blusmiddelen op strategische plaatsen.

Als Intermaris blusmiddelen aanbrengt, is het van belang dat zorgpersoneel en/of bewoners weten hoe de blusmiddelen werken en welke risico's verbonden zijn aan het gebruik ervan. Daarnaast moet Intermaris zorgen voor het adequaat beheren en onderhouden ervan.

Veilige vluchtroutes hebben en houden

Het is belangrijk om de vluchtveiligheid binnen een woongebouw te optimaliseren om fatale slachtoffers te voorkomen. Vluchtroutes moeten daarom vrijgehouden worden van obstakels, zoals scootmobielen, decoratie of huisraad, zodat bewoners veilig kunnen vluchten bij brand en hulpverleners niet gehinderd worden in hun werkzaamheden. Hierbij moet de vluchtroute duidelijk worden aangegeven. Verder moet goede noodverlichting worden aangebracht, zodat bewoners en hulpverleners goed zicht hebben tijdens de ontruiming.

Evacuatie ondersteunende middelen, zoals evacuatiestoelen en sleepmatrassen, kunnen gezien de verminderde mobiliteit van de bewoners van zorgcomplexen van grote meerwaarde zijn bij een

ontruiming. Het is aan de zorgpartij om deze aan te brengen waar nodig en adequaat te beheren en te onderhouden.

Labelen van de woningvoorraad

Net als de bestaande voorraad, wordt ook de nieuwbouwvoorraad gelabeld in diverse brandveiligheidsniveaus. Maatgevend hierbij is de beoogde doelgroep voor een woongebouw en het zorgaanbod waar een zorgpartij zich op richt in een zorgcomplex, niet de (verzwaring van de) zorgbehoefte van een bewoner. De brandveiligheidsniveaus worden toegelicht in hoofdstuk 5 en kunnen gebruikt worden om richting huurders aan te geven tot welk risico afgedekt is.

De huurder is zelf verantwoordelijk voor het inschatten van zijn zelfredzaamheid ten opzichte van het brandveiligheidsniveau dat Intermaris in het wooncomplex nastreeft. Intermaris kan en mag namelijk niet beschikken over persoonsgegevens als medische indicatie en zorgbehoefte. Intermaris heeft wel de taak om huurders goed te informeren.

Voorlichten huurders

Het is belangrijk om bewoners voor te lichten over brandveiligheid en hun eigen invloed daarop. Deze voorlichting bevat informatie over het voorkomen van brand, factoren die het risico op brand verhogen en uitbreiding van brand versnellen, het bestrijden van brand en het belang van rookmelders. Deze informatie wordt verwerkt in een informatiefolder. Nieuwe huurders ontvangen de folder bij het tekenen van de huurovereenkomst. Het onderwerp brandveiligheid zal regelmatig behandeld worden in nieuwsbrieven.

Daarnaast wordt er extra aandacht geschonken aan de voorlichting aan kwetsbare groepen die geacht worden zelf te vluchten, zoals huurders van seniorencomplexen en aanleunwoningen. Bijvoorbeeld door informatiebijeenkomsten te organiseren of een ontruimingsoefening te houden. Deze activiteiten worden afgestemd en waar mogelijk georganiseerd met de veiligheidsregio.

5 Brandveiligheidsniveaus

Intermaris huisvest diverse kwetsbare groepen uit de samenleving, waaronder zorgbehoevenden en ouderen. Op het gebied van brandveiligheid kunnen deze groepen en het daarvoor bedoelde woningbezit in de volgende niveaus worden ingedeeld, beginnend bij het niveau met het laagste brandveiligheidsrisico en de meest zelfredzame bewoners. Per brandveiligheidsniveau is een basispakket voor brandveiligheidsmaatregelen opgesteld.

5.1 Brandveiligheidsniveau 1 - regulier

Dit brandveiligheidsniveau geldt voor alle woningen die niet specifiek voor een doelgroep gelabeld zijn en woningen gelabeld voor jongeren, ongeacht het type woning. Uitgangspunt bij deze woningen is dat de bewoners doorgaans zelfredzaam zijn bij brand.

Bestaande bouw

De samenstelling van het pakket voor brandveiligheidsniveau 1 is:

- De woning voldoet bouwkundig aan het rechtens verkregen niveau, maar minimaal het niveau bestaande bouw Bouwbesluit 2012.
- Rookmelder(s) in ruimten waardoor en waarlangs gevlucht wordt, conform NEN 2555.
- Aansluiting van kookgas verwijderen en aansluiting voor elektrisch koken aanbrengen bij renovatie-, verduurzamings- en groot onderhoudsprojecten, mutatie, keukenvervanging en op verzoek van huurder.
- Voorzien in informatieverstrekking over risico's van brand, voorkomen van brand en wat te doen bij brand.

Nieuwbouw

De samenstelling van het pakket voor brandveiligheidsniveau 1 is:

- De woning voldoet bouwkundig aan minimaal het vigerende Bouwbesluit.
- Voorzien in informatieverstrekking over risico's van brand, voorkomen van brand en wat te doen bij brand.

5.2 Brandveiligheidsniveau 2 - senioren

Dit brandveiligheidsniveau geldt voor alle woningen die specifiek voor de doelgroep 'senioren' gelabeld zijn. Deze woningen en woongebouwen zijn niet speciaal ingericht op het verlenen van zorg. De woningen worden niet aangeboden in combinatie met een aanbod van zorg. Hier geldt een hoge mate van zorg op afspraak. Er is een risico op verminderd zelfredzame bewoners.

Bestaande bouw

De samenstelling van het pakket voor brandveiligheidsniveau 2 is:

- De woning voldoet bouwkundig aan het rechtens verkregen niveau, maar minimaal het niveau bestaande bouw Bouwbesluit 2012.
- Rookmelder(s) in ruimten waardoor en waarlangs gevlucht wordt, conform NEN 2555.
- Bij een gesloten keuken: extra rookmelder in de keuken.
- CO-melder (indien CV aanwezig is), conform NEN 2555.

- Aansluiting van kookgas verwijderen en aansluiting voor elektrisch koken aanbrengen bij renovatie-, verduurzamings- en groot onderhoudsprojecten, mutatie, keukenvervanging en op verzoek van huurder.
- Een algemene stallingsruimte voor scootmobielen en elektrische fietsen, tenzij de individuele bergingen hiervoor geschikt zijn.
- Voorzien in informatieverstrekking over risico's van brand, voorkomen van brand en wat te doen bij brand.

Nieuwbouw

De samenstelling van het pakket voor brandveiligheidsniveau 2 is:

- De woning voldoet bouwkundig aan minimaal het vigerende Bouwbesluit.
- Een algemene stallingsruimte voor scootmobielen en elektrische fietsen, tenzij de individuele bergingen hiervoor geschikt zijn.

5.3 Brandveiligheidsniveau 3 - aanleunwoningen

Dit brandveiligheidsniveau geldt voor alle woningen die bedoeld zijn voor zorg op afroep. De bewoners van deze woningen hebben een eigen huurcontract voor de woning en wonen zelfstandig. De toewijzing van deze woningen verloopt via de gemeente of zorgpartij. Er is dus een vanuit het zorgaanbod georganiseerde koppeling tussen wonen en zorg. Het brandveiligheidsniveau is bepaald op grond van het voorgenomen (zwaarste) zorgaanbod. Met de zorgaanbieder zijn afspraken gemaakt over beheer en onderhoud van brandveiligheidsinstallaties en de organisatie van de brandveiligheidssituatie van de bewoners. Er is hoog een risico op verminderd zelfredzame en niet-zelfredzame bewoners.

De samenstelling van het brandveiligheidspakket voor deze woningen is afhankelijk van de aanwezigheid van een zorgoproepsysteem.

Bestaande bouw

Indien geen zorgoproepsysteem aanwezig dan:

- De woning voldoet bouwkundig aan het rechtens verkregen niveau, maar minimaal het niveau bestaande bouw Bouwbesluit 2012.
- Rookmelder(s) in ruimten waardoor en waarlangs gevluht wordt, conform NEN 2555.
- Bij een gesloten keuken: extra rookmelder in de keuken.
- CO-melder (indien CV aanwezig is), conform NEN 2555.
- Aansluiting van kookgas verwijderen en aansluiting voor elektrisch koken aanbrengen bij renovatie-, verduurzamings- en groot onderhoudsprojecten, mutatie, keukenvervanging en op verzoek van huurder.
- Een algemene stallingsruimte voor scootmobielen en elektrische fietsen, tenzij de individuele bergingen hiervoor geschikt zijn.
- Aanbrengen van evacuatie ondersteunende middelen en blusmiddelen op strategische plaatsen door zorgpartij.
- Voorzien in informatieverstrekking over risico's van brand, voorkomen van brand en wat te doen bij brand.

Indien een zorgoproepsysteem aanwezig dan:

- De woning voldoet bouwkundig aan het rechtens verkregen niveau, maar minimaal het niveau bestaande bouw Bouwbesluit 2012.
- Brandmeldinstallatie met doormelding aan particuliere alarmcentrale (PAC).
- CO-melder (indien CV aanwezig is), conform NEN 2555.

- Aansluiting van kookgas verwijderen en aansluiting voor elektrisch koken aanbrengen bij renovatie-, verduurzamings- en groot onderhoudsprojecten, mutatie, keukenvervanging en op verzoek van huurder.
- Een algemene stallingsruimte voor scootmobielen en elektrische fietsen, tenzij de individuele bergingen hiervoor geschikt zijn.
- Aanbrengen van evacuatie ondersteunende middelen en blusmiddelen op strategische plaatsen door zorgpartij.
- Voorzien in informatieverstrekking over risico's van brand, voorkomen van brand en wat te doen bij brand.

Nieuwbouw

Indien geen zorgoproepsysteem aanwezig dan:

- De woning voldoet bouwkundig aan minimaal vigerende Bouwbesluit.
- Aanbrengen van automatische blusinstallaties zoals (waterleiding)sprinkler- of watermistinstallatie.
- Een algemene stallingsruimte voor scootmobielen en elektrische fietsen, tenzij de individuele bergingen hiervoor geschikt zijn.
- Aanbrengen van evacuatie ondersteunende middelen en blusmiddelen op strategische plaatsen door zorgpartij.
- Voorzien in informatieverstrekking over risico's van brand, voorkomen van brand en wat te doen bij brand.

Indien een zorgoproepsysteem aanwezig dan:

- De woning voldoet bouwkundig aan minimaal het vigerende Bouwbesluit.
- Brandmeldinstallatie met doormelding aan een particuliere alarmcentrale (PAC).
- Aanbrengen van automatische blusinstallaties zoals (waterleiding)sprinkler- of watermistinstallatie.
- Een algemene stallingsruimte voor scootmobielen en elektrische fietsen, tenzij de individuele bergingen hiervoor geschikt zijn.
- Aanbrengen van evacuatie ondersteunende middelen en blusmiddelen op strategische plaatsen door zorgpartij.
- Voorzien in informatieverstrekking over risico's van brand, voorkomen van brand en wat te doen bij brand.

5.4 Brandveiligheidsniveau 4 - zorgwoningen

Dit brandveiligheidsniveau geldt voor alle woningen die bestemd zijn voor 24-uurs zorg, zowel voor senioren als voor overige groepen zoals instellingen voor geestelijke gezondheidszorg. Intermaris verhuurt de woningen of wooneenheden aan een zorginstelling. Er is een vanuit het zorgaanbod georganiseerde koppeling tussen wonen en zorg. Het brandveiligheidsniveau is bepaald op grond van het voorgenomen (zwaarste) zorgaanbod. Met de zorgaanbieder zijn afspraken gemaakt over beheer en onderhoud van brandveiligheidsinstallaties en de organisatie van de brandveiligheidssituatie van de cliënten. Van de bewoners van deze woningen mag worden uitgegaan dat ze niet-zelfredzaam of zelfs bedlegerig zijn. Bij het uitbreken van brand is de zorgaanbieder verantwoordelijk voor het tijdig ontruimen van de woningen of wooneenheden.

Bestaande bouw

De samenstelling van het pakket voor brandveiligheidsniveau 4 is:

- De woning voldoet bouwkundig aan het rechtens verkregen niveau, maar minimaal het niveau bestaande bouw Bouwbesluit 2012.
- Brandmeldinstallatie met doormelding aan regionale alarmcentrale (RAC).
- CO-melder (indien CV aanwezig is), conform NEN 2555.
- Aansluiting van kookgas verwijderen en aansluiting voor elektrisch koken aanbrengen bij renovatie-, verduurzamings- en groot onderhoudsprojecten, mutatie, keukenvervanging en op verzoek van huurder.
- Aanbrengen van evacuatie ondersteunende middelen en blusmiddelen op strategische plaatsen door zorgpartij.
- Optionele huurvoorwaarden gericht op gedragsbeperkingen, zoals roken.
- Voorzien in informatieverstrekking over risico's van brand, voorkomen van brand en wat te doen bij brand.
- Jaarlijkse brandveiligheidsaudits

Nieuwbouw

De samenstelling van het pakket voor brandveiligheidsniveau 4 is:

- De woning voldoet bouwkundig aan minimaal het vigerende Bouwbesluit.
- Brandmeldinstallatie met doormelding aan een regionale alarmcentrale (RAC).
- Aanbrengen van automatische blusinstallaties zoals (waterleiding)sprinkler- of watermistinstallatie.
- Aanbrengen van evacuatie ondersteunende middelen en blusmiddelen op strategische plaatsen door zorgpartij.
- Optionele huurvoorwaarden gericht op gedragsbeperkingen, zoals roken.
- Voorzien in informatieverstrekking over risico's van brand, voorkomen van brand en wat te doen bij brand.
- Jaarlijkse brandveiligheidsaudits

5.5 Aanvullende maatregelen bij enkele vluchtroute

Bij portiek ontsloten woningen is er slechts één vluchtroute aanwezig. Daarom moeten bij dit type complexen aanvullende maatregelen op het gebied van brandveiligheid genomen worden. Vanaf 1 april 2014 behoren nieuwe woningen in een woongebouw met één trappenhuis een zelfsluitende, brandwerende voordeur te hebben. Bij brandveiligheidsniveaus 2, 3 en 4 voert Intermaris ook bij bestaande woningen de voordeuren brandwerend en zelfsluitend uit. Bij brandveiligheidsniveau 4 (en in sommige gevallen bij brandveiligheidsniveau 3) wordt deze zelfsluitende voordeur uitgevoerd met een vrijloopdeurdranger die aangesloten is op de brandmeldinstallatie. Naast een zelfsluitende voordeuren dient er ook een rookmelder aangebracht te worden in het centrale trappenhuis van een portiek.

Daarnaast heeft Intermaris diverse flats in Purmerend waar de noodvluchtrouten niet doorlopen tot aan de begane grond. Hier moet uiteindelijk altijd door het centrale trappenhuis gevlucht worden. Voor deze flats moet de noodvluchtroute doorgetrokken worden naar het aansluitende terrein. Bij de flats die de komende jaren gerenoveerd gaan worden, wordt dit meegenomen in de planvorming en uitvoering van de renovatie. Voor de flats die niet gerenoveerd worden, wordt dit als op zichzelf staande maatregelen uitgevoerd.