



VROM-Inspectie  
Ministerie van Volkshuisvesting,  
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Rapportage

# Brandveiligheid studenten- huisvesting

Je kamer...  
een brandende 'questie'

Marjolijn

Ingrid

Bart

FRITS



Rapportage

# Brandveiligheid studentenhuisvesting

Je kamer... een brandende 'questie'



# Inhoud

<b>1. Inleiding</b>	<b>04</b>
1.1 Aanleiding voor het onderzoek	04
1.2 Leeswijzer	04
<b>2. Het onderzoek</b>	<b>06</b>
2.1 Doel van het onderzoek	06
2.1.1 Probleemstelling	06
2.1.2 Onderzoeksvragen	06
2.2 Onderzoeksopzet	06
2.2.1 Deel 1: een enquête onder studenten	06
2.2.2 Deel 2: inspecties bij 100 studentenhuizen	07
2.2.3 Uitgangspunten ten aanzien van de regelgeving	07
<b>3. Onderzoeksresultaten</b>	<b>09</b>
3.3 Uitkomsten inspecties	11
3.3.1 Gemeenten	11
3.3.2 Huiseigenaar/Verhuurder	12
3.3.3 Student/bewoner	13
3.3.4 Bestaande regelgeving	14
3.3.5 De geïnspecteerde panden	15
<b>4. Conclusies en aanbevelingen</b>	<b>22</b>
4.1 Algemeen	22
4.2 Conclusies	22
4.3 Aanbevelingen	23
<b>Bijlage 1: Overzicht aantal geïnspecteerde panden per gemeente</b>	<b>25</b>
<b>Bijlage 2: Relevante begrippen en artikelen Gebruiksbesluit</b>	<b>27</b>
<b>Bijlage 3: Toetstabel Kamergewijze verhuur bestaande bouw en nieuwbouw</b>	<b>31</b>

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding voor het onderzoek

Er bestaat zorg over de brandveiligheid van studentenhuysvesting in Nederland. Naast de VROM-Inspectie (VI) heeft een aantal partijen, zoals TNO<sup>1</sup> in opdracht van het directoraat-generaal ruimte van het ministerie voor Wonen, Wijken en Integratie (WWI) en de Landelijke Studentenvakbond<sup>2</sup> in het recente verleden al onderzoek naar de brandveiligheid van studentenhuysvesting gedaan.

Bij het Algemeen Overleg Brandveiligheid van 22 januari 2008 heeft de Tweede Kamer er bij de minister voor WWI op aangedrongen dat studentenhuizen nu met spoed brandveilig worden gemaakt en dat een controleonderzoek wordt uitgevoerd. De minister heeft de Tweede Kamer toegezegd een onderzoek naar de brandveiligheid van studentenhuizen uit te voeren.

De inwerkingtreding van het Gebruiksbesluit (zie ook Dossier bouwregelgeving Gebruiksbesluit op de VROM-site: [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)) is ook een reden om dit onderzoek nu uit te voeren. Per 1 november 2008 gelden er landelijke voorschriften voor het brandveilig gebruik van bouwwerken. Met de inwerkingtreding van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken (Gebruiksbesluit) zijn de gemeentelijke voorschriften vervallen en geldt er één landelijke set aan voorschriften.

Vooruitlopend op het onderzoek in maart 2009 is in de tweede helft van 2008 een bijeenkomst belegd met een aantal partijen die op diverse manieren invloed kunnen uitoefenen op het brandveilig gebruik en de bouwkundige brandveiligheid van studentenhuizen. Aanwezig waren:

<sup>1</sup> TNO-rapport 2003-CVB-Ro136, Brandveiligheid Kamerverhuur (mei 2003)

<sup>2</sup> Enquête 'Check je kamer' (2007)

gemeente Delft (BWT en Brandweer), Hulpverlening Gelderland Midden (Brandweer), koepels van (studenten) woningbouwverenigingen (Aedes/Kences), studentenwoningbouwverenigingen (DUWO/SSHU), Landelijke studentenvakbond (LSVb), Landelijke kamer van Verenigingen (LkvV), Vereniging van Universiteiten (VSNU), Verbond van Verzekeraars en de Nederlandse Vereniging van Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR). Het belangrijkste resultaat van deze bijeenkomst is dat alle partijen het onderwerp belangrijk genoeg vonden om er de komende tijd veel aandacht aan te besteden, en dat er vooral een nulmeting van de brandveiligheid studentenhuysvesting gedaan zou moeten worden om tot de juiste interventiekeuze te komen.

## 1.2 Leeswijzer

Dit rapport geeft een beschrijving van het door de VROM-Inspectie uitgevoerde onderzoek naar de brandveiligheid van studentenhuysvesting.

Hoofdstuk 2 beschrijft het onderzoeksdoel en geeft uitleg over de wijze waarop het onderzoek is uitgevoerd. In Hoofdstuk 3 zijn de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek weergegeven. Hierbij is een onderverdeling gemaakt naar de resultaten van de enquête en van inspecties van de bezochte studentenpanden. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de conclusies en aanbevelingen die uit het onderzoek naar voren komen beschreven. Daarna volgen de bijlagen.

In Bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de aantallen geïnspecteerde panden per gemeente. In Bijlage 2 wordt een overzicht gegeven van de bij de geïnspecteerde gemeenten geregistreerde kamerverhuurpanden. Bijlage 3 geeft een overzicht van de voor dit onderzoek relevante

artikelen en begrippen uit het Gebruiksbesluit. Ten slotte is in bijlage 4 een toetstabel kamergewijze verhuur bestaande en nieuwbouw opgenomen.

Onder 'panden' wordt in dit rapport het geïnspecteerde pand (bijvoorbeeld het studentenhuis in een grachtenpand), of deel van het pand verstaan, als het een flatgebouw of portiekwoning betreft. (eenheid met studentenkamers in flatgebouw of bijvoorbeeld één 4-kamerwoning in portiekflat die door studenten bewoond wordt)

De in het rapport genoemde percentages zijn afgerond op hele getallen. Hierdoor komen in enkele gevallen percentages bij elkaar opgeteld niet uit op 100.

Ter illustratie van de bevindingen zijn in het rapport tekstkaders met sfeerbeelden en specifieke bevindingen van de VI-inspecteurs opgenomen. Met hetzelfde doel zijn ook een aantal foto's van bij de inspecties op locatie aangetroffen situaties in het rapport opgenomen.

# 2.

## Het onderzoek

### 2.1 Doel van het onderzoek

Het doel van het onderzoek Brandveiligheid Studentenhuisvesting is het verkrijgen van een representatief beeld van de naleving van bepalingen omtrent brandveiligheid in studentenhuizen.

#### 2.1.1 Probleemstelling

Naast signalen uit de samenleving over brandonveilige situaties bij studentenhuizen, blijkt uit onderzoek van de VI en anderen dat er bij gebruikers en eigenaren te weinig aandacht is voor de brandveiligheid van studentenhuisvesting / kamerverhuurpanden. Gebruikers en eigenaren zijn zich in onvoldoende mate bewust van de risico's van niet naleving van de regels op het terrein van de brandveiligheid (niet weten). Soms is er ook sprake van een onverschillige houding ten aanzien van brandveiligheid (niet willen). Verder laat het toezicht van de gemeenten soms te wensen over. Uit discussies met de brancheorganisaties komt als risico naar voren dat na het van kracht worden van het Gebruiksbesluit er minder gecontroleerd zal worden als gevolg van de vermindering van de vergunningplicht.

De landelijke studentenvakbond (LSVb) hield in het najaar 2007 de actie "Check je kamer" om studenten te stimuleren hun eigen huisvestingssituatie te controleren, onder andere op brandveiligheid. Uitkomst van dit onderzoek gaf reden tot bezorgdheid over de brandveiligheid van studentenpanden.

#### 1.1.2 Onderzoeksvragen

- 1 Hoe is het gesteld met het kennis van- en het bewustzijn voor brand(on)veilige situaties bij de diverse doelgroepen? (student, huiseigenaar, gemeente)
- 2 Hoe brandveilig zijn de onderzochte panden?
- 3 Is de regelgeving duidelijk en toereikend?
- 4 Is er behoefte aan meer/andere voorlichting over brandveiligheid? Zo ja, op wat voor wijze?

### 2.2 Onderzoeksopzet

Het onderzoek bestaat uit twee onderdelen.

#### 2.2.1 Deel 1: een enquête onder studenten

De enquête geeft een beeld van de kennis en kunde met betrekking tot brandveiligheid bij de kamerbewoners.

Omdat de enquête uit 2007 van de LSVb erg beknopt was, is ervoor gekozen om in samenwerking met de LSVb als nulmeting de enquête "Je kamer...een brandende 'questie'?" uit te zetten onder 9000 uitwonende studenten. Als toegift werd de student na invulling van de enquête doorgelinkt naar <http://www.woonikbrandveilig.nl/> een site van Stichting Consument en Veiligheid en de Brandweer. Op de site worden diverse tips gegeven om een brandveilige woonomgeving te creëren en in stand te houden en daarnaast kunnen er diverse brandveiligheidsspellen gespeeld worden. Naast een nulmeting geeft de enquête met deze link de student indirect visueel en tekstueel informatie over brandveiligheid in de (studenten)woning.

Om de studenten te stimuleren de enquête in te vullen zijn er drie prijzen beschikbaar gesteld.



### 2.2.2 Deel 2: inspecties bij 100 studentenhuizen

De inspecties geven naast een beeld van de feitelijke brandveiligheid van de geïnspecteerde panden ook een beeld van hoe eigenaren en gemeenten omgaan met brandveiligheid.

#### Opzet inspecties:

##### Steekproef

Selectie van de panden heeft plaatsgevonden door een steekproef van 100 te trekken uit de onder paragraaf 1.1. genoemde ingevulde enquêtes.

##### Vorbereidingsfase

In de voorbereidingsfase werden de volgende activiteiten ondernomen:

- steekproef 100 adressen;
- opstellen vragenlijsten en implementatie van de lijsten in Holmes<sup>3</sup>;
- contact leggen met betreffende gemeenten;
- aankondiging inspecties versturen naar huiseigenaar/verhuurder en studenten;
- maken van afspraken voor de controles met de contactpersonen van de betreffende gemeenten.

##### Inspectieonderwerpen

Bij de inspectie op locatie zijn de volgende onderwerpen onderzocht:

- beperking uitbreiding brand;
- opdeling in rookcompartimenten en vereiste weerstand tegen rookdoorslag (WRD);
- vluchten;
- materiaaltoepassing;
- constructieve veiligheid;
- branddetectie en –bestrijding;
- gebruikaspecten.

De inspectie bestaat uit een onderzoek ter plaatse, bij voorkeur in aanwezigheid van de lokale toezichthouder, een interview met de eigenaar en een interview met de bewoner/student.

##### Onderzoek op locatie

Er is een vooraf aangekondigd onderzoek op locatie uitgevoerd. Het onderzoek had het karakter van een ‘quick-scan’. Bij dit onderdeel was het in verband met de verificatie van de bevindingen van belang dat een vertegenwoordiger van de gemeente (bijv. van de brandweer) deelnam aan de inspectie.

Bij grote gebouwen is niet het gehele gebouw gecontroleerd. Het onderzoek werd in die gevallen beperkt tot de woonlaag of het gebouwdeel waarin het geselecteerde adres zich bevond. Feitelijk ging het om het brandcompartiment waarin de kamers zich bevinden en de eventuele scheidin-

gen met aangrenzende compartimenten. Daarnaast zijn natuurlijk de vluchtwegen (en de scheidingen daarvan) onderzocht.

##### Gesprek met eigenaar, student en gemeente

Dit gesprek vond plaats aan de hand van de vragenlijsten. Doel van de gesprekken was een beeld te krijgen van de attitude van eigenaar, student en gemeente ten aanzien van brandveiligheid.

##### Rapportages inspecties

De onderzoeksuitkomsten zijn na afloop van het onderzoek vastgelegd in Holmes. Uit dit systeem konden vervolgens deelrapportages van de onderzoeken bij de afzonderlijke panden worden gedraaid met de oordelen van de inspecteurs op de onderzochte aspecten en hun eventuele toelichtingen daarop.

Deze deelrapportages zijn in het kader van een wederhoorprocedure ter verificatie van de feiten voorgelegd aan de betrokken gemeenten. De gemaakte opmerkingen zijn in de deelrapportages verwerkt voor zover deze door de inspecteurs relevant werden geacht.

De concept-eindrapportage van het onderzoek is in het kader van een hoor- en wederhoorprocedure voorgelegd aan WWI.

### 2.2.3 Uitgangspunten ten aanzien van de regelgeving

Op kamergewijze verhuur zijn het Bouwbesluit (eisen voor de woonfunctie al of niet gelegen in een woongebouw) en het Gebruiksbesluit van toepassing (zie bijlage 3: Relevante artikelen Gebruiksbesluit en bijlage 4: Toetstabel kamergewijze verhuur). Op grond van art. 1.3 lid 1 hebben de voorschriften uit het Gebruiksbesluit een algemene werking en gelden, tenzij een specifieke categorie is benoemd, dus voor alle bouwwerken. Dit betreft bijvoorbeeld het gebruik van toestellen en installaties, de opslag van brandgevaarlijke stoffen en het voorkomen van belemmeringen en hinder. Voor kamergewijze verhuur zijn daarnaast specifieke voorschriften opgenomen, deze gelden indien woonverblijf wordt verschaft aan meer dan één huishouden en aan meer dan vier personen. Indien sprake is van kamergewijze verhuur bestaat bovendien een plicht tot het indienen van een melding bij de gemeente.

Uit de toelichting op het Gebruiksbesluit kan afgeleid worden dat een studentenhuys waarin de bewoners gezamenlijk een huishouden voeren niet onder de definitie van kamergewijze verhuur valt. Daar zijn dus de specifieke bepalingen in het Gebruiksbesluit voor de kamergewijze verhuur niet op van toepassing. Deze panden kunnen alleen op de algemene gebruiksbepalingen en de voorschriften uit het Bouwbesluit voor de woonfunctie getoetst worden.

<sup>3</sup> Het geautomatiseerde programma voor vastlegging van inspectiegegevens van de VROM-Inspectie

Voor de uitvoering van dit onderzoek is door de VI als uitgangspunt gehanteerd dat studentenpanden moeten worden beschouwd als kamergewijze verhuur tenzij door de eigenaar dan wel de huurders anders wordt aangegeven. Panden waarin kamers worden verhuurd aan minder dan 5 personen vallen zoals gezegd niet onder het begrip kamergewijze verhuur uit het Gebruiksbesluit. In het onderzoek zijn wel alle geselecteerde panden in beschouwing genomen.

# 3.

## Onderzoeksresultaten

### 3.1 Inleiding

#### *Het verloop van het onderzoek*

Voorafgaand aan de feitelijke inspecties bij de studentenhuizen is de enquête onder studenten uitgezet om een nulmeting van de brandveiligheid in studentenhuizen te verkrijgen. De enquête is de basis voor het feitelijke onderzoek.

Tussen 9 en 24 maart 2009 zijn in samenwerking met de gemeentelijke afdelingen Bouw- en Woningtoezicht en/of de gemeentelijke brandweer 95 van de 100 geplande inspectieadressen verdeeld over 14 gemeenten bezocht. Bij vijf van de 100 adressen was geen toegang tot het pand mogelijk wegens afwezigheid van studenten en huiseigenaar. Bijlage 1 geeft een overzicht van het aantal geïnspecteerde adressen per gemeente. Naast een gesprek met de gemeente is er per adres een kort interview afgenomen met de student en huiseigenaar (voor zover aanwezig) en is in het pand steekproefsgewijs controle uitgevoerd op belangrijke onderdelen van de brandveiligheid. Deze 'quickscan' beperkte zich tot de in het paragraaf 3.3.1 aangegeven onderwerpen.

### 3.2 Uitkomsten enquête

#### *Algemeen*

De enquête geeft een beeld van de brandveiligheid van de studentenpanden zoals die ervaren wordt door de student en geeft daarnaast aan hoe volgens de student de stand van zaken is met betrekking tot brandveilig gebruik van het pand. Ook geeft het een idee van hoe het onderwerp brandveiligheid leeft onder de studenten.

#### *Uitzetten enquête en response*

Selectie van de studenten voor aanschrijving om deel te nemen aan een webenquête heeft plaatsgevonden door de Informatie Beheergroep een representatieve steekproef van 9000 adressen te laten trekken uit hun adressenbestand van uitwonende studenten. De enquête is in de maanden december 2008/januari 2009 uitgezet. De uiteindelijke response was 648. Dit aantal is voldoende om de enquête een representatieve status te geven.

Uit het percentage studenten dat de enquête beantwoordt heeft, zou men de conclusie kunnen trekken dat de student niet echt bewust bezig is met brandveiligheid. Enige voorzichtigheid bij zo'n constatering is wel geboden, daar de periode waarin de enquête uitgezet is – rond de jaarwisseling – het enthousiasme om een enquête in te vullen enigszins getemperd kan hebben.

De antwoorden van de studenten op de enquête zijn betrouwbaar te noemen daar de enquête en het interview tijdens de inspecties een min of meer gelijk beeld qua beantwoording van de vragen over kennis en bewustzijn voor brand(on)veilige situaties geven. Een uitzondering daarop is de eigen kennis over beschikbare middelen om diverse branden te blussen.

In rapportcijfers uitgedrukt<sup>4</sup> geeft de student zichzelf:

- een 3 als het gaat om kennis over de beschikbare middelen waarmee diverse soorten branden geblust moeten worden (enquête);
- een 5,5 als het gaat om kennis over de beschikbare middelen waarmee diverse soorten branden geblust moeten worden (interview inspectie);

<sup>4</sup> 10= uitstekend, 9= zeer goed, 8= goed, 7= ruim voldoende, 6= voldoende, 5=net geen voldoende, 4= onvoldoende, 3= matig, 2= slecht, 1= zeer slecht.

- een 6 als het gaat om kennis over hoe je het blusmiddel gebruikt (welke handelingen zijn noodzakelijk);
- een 8 als het gaat om de snelheid waarmee de student uit het pand denkt te kunnen vluchten.

#### Woonsituatie

Uit de enquête-invullingen blijkt dat 47% van de geënquêteerde studenten een kamer huurt bij een particuliere huiseigenaar en 42% huurt via een (studenten)woningcorporatie. Een heel klein aantal – 4% - huurt een kamer bij een hospita en 3% woont in een verenigingshuis van een studentenvereniging. 5% woont anti-kraak of overig.

De meeste studenten wonen in een huis met directe toegang vanaf de straat (56%), gevolgd door in een flatgebouw (25%), in een portiekwoning (10%) en 'anders' (in 9%)

*Onder 'antikraak of overig' en 'anders' vallen ondermeer: oud klooster, oud bedrijfspand, cruiseschip, kantoorpand en zeecontainer/containerwoning.*

De studentenhuizen bestaan in de meeste gevallen uit huizen met meer dan één verdieping die vanaf de begane grond bewoond worden (61%). In 30% van de gevallen waarbij op meer dan één verdieping gewoond wordt is de begane grond niet bewoond. 9% heeft een kamer op de begane grond van een pand. Eventuele verdiepingen daarboven worden anderszins bewoond of hebben een andere gebruiksfunctie (niet zijnde een woonfunctie).

Veel studenten (40%) geven aan dat er op hun adres niet meer dan één vluchtweg naar de openbare weg of het achterterrein is. 33% zegt via een voor- en achterdeur te kunnen vluchten. 25% kan via een voordeur en brandtrap vluchten en 2% weet niet of er meer dan één vluchtweg is.

#### Bewustzijn/kennis

Op de enquêtevraag hoe de student zijn kennis van brandveiligheid met betrekking tot de woonsituatie inschat is door 28% van de studenten aangegeven dat zij weten met welke middelen diverse soorten branden moeten blussen. 45% geeft aan dat zij weten waar de brandblusser hangt en 27% weet vrijwel niets van de brandveiligheid in de woonsituatie.

Ook is geïnformeerd of er blusmaterialen in het huis aanwezig zijn. Hierop is door de studenten aangegeven dat dit in 70% van de gevallen het geval is en dat dit overwegend de handbrandblusser of de brandslanghaspel is. De blusdeken is hierbij minder genoemd.

61% van de studenten antwoordt op de vraag over de kennis van het gebruik van het blusmateriaal dat zij het wel weten,

de overigen hebben er geen kennis van en vertrouwen op de kennis van één van hun huisgenoten.

In de enquête is door 79% van de studenten ingevuld dat zij bij brand binnen 1 minuut het studentenhuis kunnen verlaten. In de gevallen waarbij dit niet haalbaar is, is opgemerkt dat de vluchtweg te lang is of dat er te veel obstakels in de vluchtweg zijn.

70% van de geënquêteerde studenten geeft aan dat hun huis is voorzien van rookmelders. 26% hiervan heeft twijfels of ze functioneren.

76% van de studenten geeft aan bij het wonen op kamers nooit enige voorlichting over brandveiligheid gekregen te hebben. In die gevallen waar positief is geantwoord is de student door de verhuurder of op school c.q. universiteit voorgelicht.

Het merendeel van de studenten kiest bij de vraag op welke manier er voorlichting over brandveiligheid gegeven kan worden voor 'foldermateriaal', gevolgd door 'Huisbezoek door deskundige'. Ook een voorlichtingsfilm behoort volgens de student tot de mogelijkheden.

#### Apparaten

55% van de studenten beantwoordt de enquêtevraag 'Gebruik je verlengsnoeren op je kamer, of in de gezamenlijke ruimte?' met 'Ja, een paar, maar grotendeels gebruik ik de vaste stopcontacten'. In 43% is het antwoord 'Ja, veel, want er zijn weinig vaste stopcontacten in het huis aanwezig'. Slechts 2% gebruikt alleen de vaste stopcontacten in de muur.

De vraag 'Zijn er oude gas-, oliekachels en/of geisers in het huis?' is in 62% van de gevallen met 'Nee' beantwoord, 19% met 'Ja' en 19% met 'Weet ik niet'.



Wirwar elektrische installatie



Geiser (open verbrandingstoestel)

## 3.3 Uitkomsten inspecties

### 3.3.1 Gemeenten

#### Algemeen

Doel van het interviewen van de bij de inspecties betrokken gemeenten was het verkrijgen van achtergrondinformatie over de te inspecteren panden en het verkrijgen van informatie over aantal geregistreerde kamerverhuurpanden/studentenhuizen en aanwezig beleid omtrent kamerhuur (aan studenten) in die gemeenten.

#### Achtergrondinformatie panden

Het antwoord op de vraag “Hoeveel geregistreerde kamerverhuurpanden/studentenhuizen telt de gemeente?” geeft per gemeente het volgende resultaat:

Van de geïnspecteerde panden is 62% bij de gemeente bekend als pand waarin kamers verhuurd worden. 21% van de panden die, volgens het Gebruiksbesluit, vallen onder de meldingsplicht zijn niet bekend bij de gemeenten.

Op basis van de aantallen geregistreerde studentenpanden bij de gemeentes in dit onderzoek kan gesteld worden dat er grote verschillen bestaan tussen gemeenten (zie tabel). Eindhoven en Groningen kennen per in die gemeente wonende student de meeste geregistreerde verhuurpanden. Dit zijn de panden die bij de gemeente bekend zijn als studentenpand. Daartegenover staat dat er gemeentes zijn waar meer dan de helft van de panden niet als studentenpand bekend staat.

In 46% van de gevallen komt het aantal bij de gemeente ingeschreven personen op het betreffende adres overeen met het werkelijk aantal kamerbewoners op het adres. In 27% van de gevallen wonen er op het adres meer studenten dan er bij de betreffende gemeente ingeschreven staan en in 27% van de gevallen wonen er minder studenten dan er ingeschreven staan.

#### Gebruiksvergunningen en handhaving

Bij 24% van alle geïnspecteerde panden is een (gebruiks) vergunning oude stijl (volgens gemeentelijk beleid tot 01-11-2008) afgegeven.

In 45% van de gevallen heeft de gemeente het pand eerder tijdens een handhavingsactie gecontroleerd. Bij het overgrote deel hiervan is na de controle van de gemeente een verzoek tot aanpassing van het pand (op tekortkomingen ingevolge de gebruiksbepalingen uit de Bouwverordening) richting huiseigenaar gestuurd.

### Beleid gemeenten omtrent kamerverhuur

Van de 14 gemeenten zijn er drie (Delft, Maastricht, Eindhoven) die geen specifiek beleid hebben met betrekking tot brandveiligheid studentenhuisvesting.

Zes gemeenten (Groningen, Zwolle, Leeuwarden, Nijmegen, Leiden, Wageningen) hanteerden tot de invoering van het Gebruiksbesluit beleid dat uitgaat boven de eisen in het Gebruiksbesluit.

Een paar gemeenten maakt gebruik van certificering van kamerverhuurpanden

Eigenaren kunnen een vergunning aanvragen, of kiezen voor een certificaat verstrekt door een bureau. Dit bureau verleent op basis van door gemeente gestelde criteria een certificaat aan de huiseigenaar als het pand aan de gestelde eisen voldoet en dat wordt zichtbaar gemaakt bij de voordeur. De keuze ligt bij de aanvrager. De gemeente kan hierdoor haar toezichtslast beperken. Gesteld wordt dat vooral eigenaren met meerdere panden hier financieel voordeel kunnen genereren\*.

\* Het SKW-certificaat hanteert de regelgeving van vóór het Gebruiksbesluit. Binnen dit onderzoek is het certificaat niet inhoudelijk bekeken.

Voorbeelden:

In Leeuwarden gold tot 1 november 2008 bijvoorbeeld een gebruiksvergunning-stelsel voor kamerverhuur vanaf 3 kamers. In Leiden heeft men Technische Brandveiligheidsvoorschriften voor bestaande bouw met hierin eisen inzake vluchten voor de bestaande bouw opgehoogd naar Bouwbesluit nieuwbouw.

Met de invoer van het Gebruiksbesluit zijn de gebruikseisen landelijk gelijk getrokken, wat betekent dat de eisen voor kamerverhuur in bovengenoemde zes gemeenten vanaf 1 november 2008 minder zwaar geworden zijn.

### 3.3.2 Huiseigenaar/Verhuurder

#### Algemeen

Doel van het tijdens de inspecties interviewen van de huiseigenaren/verhuurders is het verkrijgen van een beeld van de verdeling van de studentenpanden per type huiseigenaar en de mate van betrokkenheid en kennis van de huiseigenaren/verhuurders als het gaat om brandveilig gebruik van de panden en het in brandveilige staat houden van de panden.

Uit de enquête blijkt dat 51% van de studentenhuizen in bezit is van een particuliere verhuurder (het wonen bij een hospita valt ook onder particuliere verhuur).

Tabel 1: Gegevens m.b.t. studentenhuisvesting

Gemeente*	Aantal geregistreerde kamerverhuurpanden**	aantal inwoners***	aantal studenten****
Amsterdam	onvoldoende gegevens	747.039	44.627
Delft	440	96.168	10.896
Eindhoven	1848	210.333	11.637
Enschede	170	154.753	10.878
Groningen	4500	182.484	30.540
Leeuwarden	490	92.864	7.128
Leiden	911	116.878	11.323
Maastricht	geen gegevens	118.004	9.415
Nijmegen	1450	161.251	16.237
Rotterdam	430	582.951	26.801
Tilburg	1180	202.091	13.407
Utrecht	1587	294.737	30.855
Wageningen	240	36.215	4.492
Zwolle	464	116.365	5.613

\* Amsterdam heeft 14 autonome stadsdelen. Niet alle stadsdelen waren betrokken bij de inspecties.

\*\* Getallen eindigend op een nul zijn schattingen van de gemeente.

\*\*\* aantal inwoners per 1-1-2008

\*\*\*\* aantal studenten HBO en WO woonachtig in de gemeente



Alle huiseigenaren/verhuurders van de 95 panden hebben voorafgaand aan de inspecties een vragenlijst toegestuurd gekregen met het verzoek deze ingevuld terug te sturen en/of de vragen te beantwoorden tijdens het bezoek aan het pand. 31% van de huiseigenaren/verhuurders heeft geen reactie gegeven op de toegestuurde vragenlijst en was niet bij de inspectie in het pand aanwezig. Van de (studenten) woningcorporaties heeft 82% en van de particuliere verhuurders heeft 63% gereageerd.

### Inspectieresultaat

#### Type huiseigenaar/verhuurder

Uit de inspecties komt naar voren dat we bij het verhuren van woonruimte aan studenten te maken hebben met drie typen verhuurders:

- de particuliere verhuurder (62%);
- de (studenten)woningcorporatie (36%)
- anders (2%)<sup>5</sup>

#### Kennis brandveiligheid huiseigenaar

De huiseigenaren/verhuurders geven zichzelf - uitgedrukt in een rapportcijfer - een 9 als het gaat om het op de hoogte zijn van brandveilig gebruik en het regelmatig controleren van de panden.

Van de eigenaren die tijdens de inspecties geïnterviewd zijn, of de vragenlijst ingevuld hebben geretourneerd, zegt 90% op de hoogte te zijn van brandveilig gebruik en het pand regelmatig hierop te controleren.

64% van de huiseigenaren/verhuurders zegt behoefte te hebben aan voorlichting over brandveiligheid en ziet daarbij voornamelijk de brandweer als partij om deze informatie te verstrekken. Voorlichting door middel van foldermateriaal is ver uit het populairst, gevolgd door 'via mailing', huisbezoek door deskundige en op de laatste plaats voorlichtingsfilm.

De regelgeving omtrent brandveilig gebruik van gebouwen wordt door de eigenaar voor het overgrote deel als duidelijk en werkbaar ervaren. Een klein deel vindt de regelgeving onduidelijk en niet-werkbaar. Voor het onduidelijk en het niet-werkbaar zijn van de regelgeving worden als voornaamste oorzaken gegeven: het vaak wijzigingen van de wetgeving en het per gemeente en soms per geval verschillend omgaan met die wetgeving.

<sup>5</sup> Het type huiseigenaar 'anders' wordt hierna onder de noemer 'particuliere verhuurder' weggeschreven. Het pand is in die gevallen o.a. eigendom van commerciële verhuurders, of ouders van studenten (o.a. het fenomeen 'koopkamer'). De particuliere verhuurder komt daarmee op 64%, (studenten) woningcorporatie op 36%.



#### Investerings in brandveiligheid door huiseigenaar/verhuurder

De meeste huiseigenaren/verhuurders (85%) zeggen jaarlijks te investeren in brandveiligheid. Er wordt in eerste instantie geïnvesteerd in rookmelders, gevolgd door bouwkundige aanpassingen, handbrandblussers en in laatste instantie blusdekens en brandmeldinstallaties (BMI's). Een kleine kanttekening bij dit percentage is dat men niet altijd voldoende en op de juiste wijze investeert.

Ontruimingsplannen zijn in 25% van de panden met een BMI aanwezig<sup>6</sup> en een logboek met daarin informatie over onderhoud en controles aan installaties en brandblusmiddelen is in 19% van de panden voor kamergewijze verhuur aanwezig. Het duidelijkste in het pand aanwezige bewijs van controle is dat van de handblusmiddelen (gele sticker op blusapparaat). Logboeken zijn namelijk vaak niet in het studentenhuis aanwezig, maar liggen bij de eigenaar op kantoor/in huis. In één geval is er een ontruimingsoefening gedaan.

### 3.3.3 Student/bewoner

#### Algemeen

Doel van het tijdens de inspecties interviewen van de studenten is het verkrijgen van een beeld van het bewustzijn van studenten voor brand(on)veilige situaties. Daarnaast is het interview een manier om de betrouwbaarheid van de antwoorden van de studenten op de enquête te verifiëren.

#### Bewustzijn student voor brandveiligheid

Door 90% van de bij het inspectiebezoek geïnterviewde studenten is aangegeven dat zij bij brand binnen 1 minuut het studentenhuis kunnen verlaten. In die gevallen waarbij dit niet haalbaar is, wordt in de meeste gevallen opgemerkt dat de vluchtweg te lang is. Ook is in een aantal gevallen genoemd dat de voordeur op slot is.

Op de vraag hoe de student zijn kennis van brandveiligheid m.b.t. de woonsituatie inschat is door 52% van de studenten

<sup>6</sup> Alleen verplicht bij een woonfunctie voor kamergewijze verhuur waar een brandmeldinstallatie aanwezig is: artikel 2.2.1 Gebruiksbesluit

aangegeven dat zij weten met welke middelen diverse soorten branden moeten blussen. Ongeveer 18% geeft aan dat zij een brand weten te voorkomen en bijna 30% weet vrijwel niets van de brandveiligheid in de woonsituatie.

65% van de studenten geeft aan te weten hoe de aanwezige blusmaterialen gebruikt moeten worden.

Op de vraag of de student enige voorlichting over brandveiligheid bij het wonen op kamers heeft gekregen is door 27% van de studenten met 'Ja' geantwoord. De student is in die gevallen door de verhuurder of op school c.q. universiteit voorgelicht. 52% van de studenten heeft te kennen gegeven dat zij behoefte heeft aan voorlichting over brandveiligheid. Voorlichting via 'foldermateriaal' is het meest populair, gevolgd door 'huisbezoek door deskundige'. Daarna volgen voorlichtingsfilm en 'via mailing'. De brandweer wordt het vaakst genoemd als partij om de voorlichting te verzorgen. Op de tweede plaats komt de universiteit.

55% van de studenten heeft geconstateerd dat er door de eigenaar in het afgelopen jaar is geïnvesteerd in brandveiligheid. Hierbij wordt een grote diversiteit aan investeringen genoemd. Dit varieert van het onderhouden c.q. plaatsen van handbrandblussers, rookmelders en noodverlichting tot het brandveilig maken en renoveren van het pand.

Bij de inspectie van de panden is regelmatig geconstateerd dat sprake was van onvoldoende of ontbrekende ventilatie. Naast de gevolgen die dit heeft voor het binnenmilieu, leidt dit er ook toe dat in de situaties van onvoldoende luchtafvoer in de keukens rookmelders onnodig afgaan en uiteindelijk door de gebruikers buiten werking worden gesteld.

#### *Vergelijking enquête – interview tijdens inspectie*

Vergelijking van de enquête met het interview tijdens de inspecties geeft een min of meer gelijk resultaat van de beantwoording van de vragen waar deze gaan over bewustzijn en kennis. Op één vraag na is de afwijking van percentage-aantallen minder dan 5%. De voorkeuren voor manieren waarop in de ogen van de student de voorlichting verspreid zou moeten worden is zelfs gelijk. De grote afwijking is te vinden in de beantwoording van de vraag over de eigen inschatting van kennis over brandveiligheid. In de enquête zegt 28% te weten met welke middelen diverse soorten branden geblust moeten worden tegenover 52% die dit zegt in het interview tijdens de inspectie. Een verklaring voor dit aanzienlijke verschil is niet te geven.

### 3.3.4 Bestaande regelgeving

#### *Gebruiksbesluit*

Gemeenten en verhuurders vinden over het algemeen dat het Gebruiksbesluit werkbaar is, maar dat er enkele punten overblijven waar de regeling ruimte biedt voor discussie danwel onduidelijkheid oproept:

- De toelichting op het begrip kamergewijze verhuur geeft aan dat als de kamerbewoners een gezamenlijke huishouding voeren er geen sprake is van kamergewijze verhuur in de zin van het Gebruiksbesluit. In de praktijk werkt dit criterium niet verhelderend omdat niet is gedefinieerd wanneer sprake is van een gezamenlijke huishouding. Ook kan de vraag gesteld worden of het niveau van brandveiligheid beïnvloed wordt door het feit of er een gezamenlijke huishouding wordt gevoerd. De inspecties die bij dit onderzoek zijn uitgevoerd geven daarvoor geen aanwijzingen.
- In de vooroorlogse woningen met de kamers op de 1e, 2e, soms 3e en 4e verdieping is het ter beoordeling van de gemeente of een tweede vluchtweg adequaat is. Aangetroffen situaties zijn:
  - vluchtwegen via dakterrassen, via ladders (zonder valbescherming) naar boven en beneden naar aangrenzende terreinen. Hierbij is vaak onduidelijk of het openbare terrein bereikt kan worden.
  - Via kleine draaikiepramen met openingen van 50x30cm die soms ook niet te openen zijn, door zakgoten en andere goten, zonder valbescherming, naar aangrenzende terreinen.
  - Via zware en soms vastzittende dakluiken naar het dak en vervolgens geen kant op kunnen.
  - Via ladders die plm 10 m boven de grond eindigen. Via vloerluiken in de kamer naar de zich daaronder bevindende kamer.

NB. Gemeenten gaan hier in de praktijk heel verschillend mee om. Volgens het kapstokartikel in Gebruiksbesluit (art. 1.4) is het ook mogelijk om een gelijkwaardige oplossing voor de adequate tweede vluchtweg te bedenken waarmee eenzelfde mate van veiligheid bereikt wordt. Per geval dient deze gelijkwaardigheid getoetst te worden door de betreffende gemeente (ingevolge artikel 2.12.1, lid 1a is hiervoor een gebruiksmelding verplicht)

- In de situatie dat er een BMI (alleen voor de gezamenlijke ruimten) vereist is kan het ook voorkomen dat daarnaast ook gekoppelde rookmelders in de kamers boven 2,10m geëist worden. Hiermee worden in die situatie twee soorten installaties voorgeschreven. Een BMI is niet nodig als de kamers als subbrandcompartiment zijn uitgevoerd. Gekoppelde rookmelders zijn niet nodig als er een adequate tweede vluchtweg is.
- Het Gebruiksbesluit schrijft voor dat tenminste een blustoestel in een gezamenlijke keuken en één per bouwlaag aanwezig moeten zijn. In de praktijk zijn de gezamenlijke keukens soms zo klein dat er geen goede plaats voor een blustoestel is. In diverse gevallen is er



daarom, in het kader van een gelijkwaardige oplossing, voor gekozen alleen een blustoestel in de verkeersruimte (hal, overloop), zo dicht mogelijk bij de keuken, te plaatsen.

Zes van de 14 gemeenten waar de kamergewijze verhuur is onderzocht hanteerden tot de invoering van het Gebruiksbesluit eigen brandveiligheidsbeleid (vaak in combinatie met een exploitatievergunningstelsel) dat uitging boven de nu in het Gebruiksbesluit opgenomen eisen. Voor deze gemeenten betekent de invoering van het Gebruiksbesluit dat het aantal te controleren kamerverhuurpanden lager zal worden. Dit komt met name doordat deze gemeenten panden met drie of meer kamers als kamerverhuurpanden beschouwden. Hiermee viel veruit de grootste groep panden met studentenhuisvesting onder een vergunningstelsel (exploitatievergunning) waarbij tevens brandveiligheidseisen zijn opgenomen. Bij diverse gemeenten werd als eis gesteld dat kamers uitgevoerd moesten zijn als sub-brandcompartiment.

Daarnaast is er een enkele gemeente waar een lager kwaliteitsniveau werd verlangd dan wel waar pas vanaf een hoger aantal kamers eisen aan brandveiligheid werden gesteld. In deze gemeenten zal het aantal kamerverhuurpanden waarbij de gemeente controles zal gaan uitvoeren groter worden dan in de situatie tot 1 november 2008.

#### *Bouwbesluit*

De eisen uit het Bouwbesluit geven geen aanleiding tot discussie. In de meeste gevallen is het Bouwbesluit bestaande bouw van toepassing. De geïnspecteerde panden voldoen voor het overgrote deel aan het bouwbesluit, in enkele gevallen was de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) naar een aangrenzende functie onvoldoende.

### **3.3.5 De geïnspecteerde panden**

#### *Algemeen*

Doel van het inspecteren van de panden is het verkrijgen van een beeld van het huidige brandveiligheidsniveau in studentenhuisen. Daar het Gebruiksbesluit een splitsing aangeeft tussen panden waarin maximaal 4 personen wonen en panden waarin 5 of meer personen wonen, is deze uitsplitsing ook in deze paragraaf, waarin de resultaten van dit deel van de inspectie beschreven wordt gemaakt.

NB. in het Gebruiksbesluit wordt gesproken over aantallen bewoners per pand en niet over het aantal kamers per pand. Onder het kopje 'woonvorm' hieronder wordt gesproken over aantallen kamers. Omdat op een enkele uitzondering na in alle gevallen het aantal bewoners en het aantal kamers in het pand gelijk was, vormt dit geen probleem voor de uitkomsten van het onderzoek.

Van de 95 geïnspecteerde panden zijn er in totaal 45 die aan de belangrijkste technische brandveiligheidseisen (BMI/compartimentering, vluchtroute/gekoppelde rookmelders, brandblussers) uit het Bouw- en Gebruiksbesluit voldoen. Dit betekent dat 48% van de panden aan de op die panden betrekking hebbende brandveiligheidseisen voldoet. Als we kijken naar alle onderzochte aspecten dan blijkt dat er 36 panden (38%) aan alle voorschriften voldoen.

#### *Panden vallend onder regelgeving voor kamergewijze verhuur (panden ≥ 5 kamers)*

Van de 58 panden waarvoor het Gebruiksbesluit geldt zijn er 24 (41%) die op de belangrijkste aspecten (BMI/compartimentering, vluchtroute/gekoppelde rookmelders, brandblussers) aan de eisen voldoen, kijken we ook naar de overige aspecten (blokkeren vluchtwegen, gevaarlijke stoffen, elektrische installatie (Bouwbesluit)) dan zijn er 15 panden (26%) die aan de gestelde brandveiligheidseisen voldoen.

#### *Panden niet vallend onder regelgeving voor kamergewijze verhuur (Panden 1-4 kamers)*

De 37 panden (< 5 kamers/personen) waarvoor het Gebruiksbesluit niet geldt moeten wel aan de algemene eisen uit het Gebruiksbesluit en de eisen uit het Bouwbesluit (compartimentering en WBDBO) voldoen. Voor deze panden geldt dat er 21 (57%) voldoen aan die (algemene) eisen.

#### **Sfeerbeeld inspectie pand met 9 kamers:**

Het betreft een oud pand in de binnenstad. Op de begane grond zit een schoenenwinkel. Studentenhuis zit op 1e t/m 3de verdieping, totaal 9 kamers. Op de 1e verdieping zijn: woonkamer, keuken, douche/toilet en 2 kamers. Op de 2de verdieping zijn 4 kamers en op de 3de verdieping 3 kamers en een dakterrasje. De eigenaar (particulier) is aanwezig; heeft goed contact met de studenten, kent ze bij naam. Kamers zijn sub-brandcompartiment, 2e vluchtweg aanwezig, doorgekoppelde rookmelders in verkeersruimten.

#### *Verskil particuliere verhuurders en corporaties/studentenhuisvesters*

De meeste panden worden verhuurd door particuliere verhuurders (63%). Van de 24 niet-kamergewijze-verhuurpanden voldoen er 13 (54%) en van de 36 kamergewijze-verhuurpanden voldoen er 8 (22%) aan de belangrijkste technische eisen.

Als ook de overige (gebruiks) eisen worden mee genomen (elektrische installatie, blokkeren vluchtwegen, gevaarlijke stoffen), dan voldoen er nog 7 (19%).

**Tabel 2: Percentages bij particuliere verhuurders en corporatie/studentenhuisvesting**

	% panden dat voldoet aan de belangrijkste technische eisen*	% eigenaren dat aangeeft bekend te zijn met brandveiligheid en te investeren daarin
particuliere verhuurder	22%	90%
corporatie / studentenhuisvesting	70%	90%

\* brandcompartimentering, BMI/subbrandcompartimentering, vluchtweg/gekoppelde rookmelders, blusmiddelen

De niet commerciële verhuurders (corporaties en studentenhuisevesters) nemen zo'n 35% van de studentenpanden voor hun rekening. Van de 13 onderzochte niet-kamerwijze verhuur panden voldoen er 8 (61%), van de 20 kamerwijze verhuur panden, voldoen er 14 (70%) aan de belangrijkste technische eisen. Nemen we ook de overige gebruikseisen mee (electrische installatie, blokkeren vluchtwegen, gevaarlijke stoffen) dan voldoen er nog 12 (60%).

#### Aangetroffen brandgevaarlijke situaties.

In negen gevallen (ca 10% van de onderzochte panden) zijn gevaarlijke situaties aangetroffen. (In twee van deze negen gevallen betrof het een pand met verhuur van minder dan vijf kamers) Het gaat vooral om situaties waarbij brandmeldinstallaties ontbreken in combinatie met onvoldoende uitgevoerde subbrandcompartimenteringen, al of niet samen met de afwezigheid van tweede adequate vluchtwegen in combinatie met de afwezigheid van doorgekoppelde rookmelders op de kamers. Het ontbreekt in deze situaties ook aan (niet altijd goedgekeurde) blusmiddelen. De VI heeft de genoemde gevallen ter plekke met de betreffende gemeenten besproken. De vertegenwoordigers van de betreffende gemeenten hebben al aangegeven deze situaties aan te pakken.

#### Woonvorm

In paragraaf 4.3.2 is aangegeven dat drie typen verhuurders te onderscheiden zijn, namelijk: de particuliere verhuurder, de (studenten)woningcorporatie en 'anders'.

In 39% van alle gevallen worden er 1 tot 4 kamers op het adres verhuurd. In 40% van de gevallen worden er 5 tot en met 9 kamers verhuurd en in 21% van de gevallen zijn dit 10 kamers of meer. De verdeling van het aantal kamers per type verhuurder is als in tabel 3 op pagina 17.

Van de kleine panden tot 10 kamers is 72% in het bezit van de particuliere verhuurder. Verder uitgesplitst is 65% van de '1-4 kamers-eenheden' particulier eigendom, 80% van de '5-9 kamers-eenheden' particulier eigendom en 40% van de panden met  $\geq 10$  kamers particulier eigendom. Verhuurder 'anders' is hierbij opgeteld bij particulieren. (zie voetnoot 6)

#### Inspectie panden

Bij de inspectie van de panden is op de volgende aspecten gelet:

- brandcompartimentering;
- brandmeldinstallatie (BMI) en subbrandcompartimentering;
- tweede adequate vluchtweg of doorgekoppelde rookmelders op de kamers;
- constructieve veiligheid;
- blusvoorzieningen;
- vluchtweg;
- apparaten.

#### Brandcompartimentering

Bij het onderzoeken van de brandcompartimentering van de studentenhuizen is globaal gekeken op basis van de brandcompartimenteringseis voor 'woongebouwen bestaand' in het Bouwbesluit. Deze bedraagt maximaal 2000 m<sup>2</sup> op hetzelfde perceel. Dit betekent dat bij een gebouw dat niet groter is dan 2000m<sup>2</sup> (gebruiksoppervlakte) voor de woongedeelten geen opdeling in meerdere brandcompartimenten hoeft plaats te vinden. Bij de grote gebouwen met stookruimten (ketels >160kW) of technische ruimten >100 m<sup>2</sup> of bij gebouwen waarin ook andere functies aanwezig zijn, moet er sprake zijn van brandcompartimentscheiding.

Om een beeld te krijgen van de grootte van de onderzochte panden is een verdeling gemaakt in gebruiksoppervlakte (GO) per gebouweenheid: £500 m<sup>2</sup>; >500-£1000 m<sup>2</sup>; >1000-£2000 m<sup>2</sup> en >2000 m<sup>2</sup>.

#### Sfeerbeeld inspectie pand met 12 kamers:

Het betreft hier een bovenwoning boven een voormalige coffeeshop. Het pand bestaat uit 5 bouwlagen. Op de 1e, 2e en 3e verdieping zijn 4 kamers. Op de 4e verdieping zijn nog twee kamers. In het pand wonen zowel studenten als werkenden.

De brandveiligheid bij de geïnterviewde student leeft enorm. Ze spreekt haar twijfel uit over de geringe voorzieningen die aanwezig zijn. De verhuurder, een (studentenwoning)corporatie, heeft aandacht voor het gebruik van het pand. Na het pand bezocht te hebben wil de technisch beheerder van de corporatie blustoestellen op de gangen aanbrengen en de rookmelders herstellen.

**Tabel 3: Woonvorm en aantallen**

Aantal kamers	Corporaties	Particulieren	Anders	Totaal
1-4	13	24		37
5-9	8	30		38
≥10	12	6	2	20
Totaal	33	60	2	95

### Sfeerbeeld inspectie pand met 4 kamers:

De gemeente heeft voor dit pand geen exploitatievergunning afgegeven. Het pand bevindt zich niet in het bestand van de gemeente als kamerverhuurpand. De eigenaar geeft aan dat dit pand geen studentenhuisvesting of kamerverhuur betreft en dat hij het heeft verhuurd als zelfstandige woonruimte. De twee huurders hebben de kamers onderverhuurd.

Uit de reactie van de eigenaar en de gemeente blijkt dat hier gaat om een pand dat in het verleden als kamerverhuurpand ingericht zou worden. Omdat het een gemeentelijk monument betreft en daarom niet werd toegestaan om langs de gevels vluchttrappen te realiseren is geen vergunning door de gemeente afgegeven. Er blijken hier 5 studenten te wonen. Nu er toch studenten wonen zal dit gaan leiden tot nadere stappen door eigenaar en gemeente.

De studentenkamers in dit pand bevinden zich op de 2e en 3e verdieping. Op de begane grond en de 1e verdieping bevindt zich een uitzendbureau. Het kantoor op de 1e verdieping en de studentenkamers hebben een gezamenlijke opgang. Hier bevindt zich ook de tweede toegangsdeur tot het woongedeelte. Op de 2e verdieping bevinden zich 3 studentenkamers, een keuken, een badkamer en een huiskamer. Deze kamers zijn gecompartmenteerd. Hier wonen 4 studenten. Op de 3e verdieping is via een grote overloop een 4e kamer. Deze is niet gecompartmenteerd en niet duidelijk is of hier bouwvergunning voor is verleend. Er wonen totaal 5 studenten (4 op de 2e verdieping, waarvan er 2 samenwonen en 1 op de 3e verdieping). Een tweede vluchtweg (zoals aangegeven niet door de gemeente beoordeeld) voert via ladders en daken over percelen van derden naar elders. Of dit "adequaate" is, zal door de gemeente beoordeeld moeten worden.

De compartimentscheiding tussen het woongedeelte en het kantoor op de eerste verdieping is niet volledig. Er zijn doorvoeren voor cv leidingen. De deur en het kozijn voldoen. De deurdranger werkt niet.

De huurders hebben zelf gezorgd voor rookmelders in de gang, in de keuken en op de overloop. Ze hebben eveneens gezorgd voor de brandblussers op beide verdiepingen.

Er is een cv-installatie met warmwatervoorziening en de staat van de elektrische installatie is goed.

De eigenaar is voorstander van duidelijke landelijke regelgeving die geen ruimte laat aan plaatselijke bestuurders en toezichthouders.



In vrijwel alle (95%) onderzochte panden is de GO < 500 m<sup>2</sup>. In deze panden kunnen units voorkomen tot wel 15 kamers met een gemeenschappelijke keuken.

In het algemeen voldoen de brandcompartimenten aan de WBDBO-eis<sup>7</sup> van >20 minuten (ruim 70%). In 11 gevallen is er sprake van een onvoldoende WBDBO en dat komt vooral door onvoldoende adequate afdichting van leidingdoorvoeren, geen toepassing van brandvertragend glas, onvoldoende diepte van de sponningen van deuren en deurdrangers die onvoldoende werken. In één van deze gevallen ontbrak bijvoorbeeld een deugdelijke scheiding tussen een garagebedrijf en de woning (wanden, dak met daklicht, deuren, etc.).

Met name bij de studentenflats zijn de trappenhuisen apart gecompartmenteerd evenals de eventueel aanwezige technische ruimten (>100 m<sup>2</sup>) en stookruimten (>160 kW). Overigens heeft het overgrote deel van de studentenhuizen een eigen warmte- en warmwatervoorziening.

Deuren in brandcompartimentscheidingen behoren zelfsluitend te zijn. Dit was in 9 gevallen niet in orde, de aanwezige drangers functioneren niet voldoende of zijn buiten gebruik gesteld.

#### *Brandmeldinstallatie (BMI) en subbrandcompartimentering.*

Uit het onderzoek is gebleken dat 58 van de 95 onderzochte panden voldoen aan de criteria voor kamergewijze verhuur. De gezamenlijke ruimten in deze panden voor kamergewijze verhuur moeten volgens het Gebruiksbesluit de beschikking hebben over een brandmeldinstallatie (BMI) met volledige bewaking die voldoet aan NEN 2535. Doormelding naar de brandweer is niet verplicht. Een BMI is niet vereist als elke wooneenheid in die panden voor kamergewijze verhuur uitgevoerd is als een afzonderlijk subbrandcompartiment met een WBDBO van minimaal 30 minuten.

In 50 van de 58 panden met kamergewijze verhuur is geen BMI aanwezig. Van deze 50 panden is in 27 gevallen sprake van kamers die zijn uitgevoerd als subbrandcompartiment. Hierbij wordt aangetekend dat de compartimentering op onderdelen niet altijd voldoet aan de eis van 30 minuten brandwerendheid (deuren, doorvoer leidingen, afwerking boven verlaagde plafonds, etc.).

Met andere woorden: in 23 van de 58 onderzochte gevallen voor kamergewijze verhuur (bijna 40%) voldoen de woonruimten op het punt van aanwezigheid van BMI/subbrandcompartimentering niet aan de eisen van het Gebruiksbesluit.

In de gevallen dat er een BMI aanwezig is moet er ook een ontruimingsinstallatie aanwezig zijn. Dat is zo in alle gevallen. Los daarvan zijn er nog drie panden met alleen een ontruimingsinstallatie. In één van deze drie gevallen is al besloten om deze weer weg te laten halen (wel in overleg met de betreffende gemeente).

#### *2<sup>e</sup> adequate vluchtweg of doorgekoppelde rookmelders op de kamers*

Artikel 2.2.2 van het Gebruiksbesluit geeft aan dat indien er sprake is van kamergewijze verhuur waarbij vloeren hoger liggen dan 2,1 m en er geen 2<sup>e</sup> vluchtroute is en het aansluitend terrein niet op een andere adequate wijze kan worden bereikt zonder gebruik te maken van een sleutel, alle verblijfsruimten in de woonfunctie doorgekoppelde rookmelders moeten hebben.

Het op een andere adequate wijze bereiken van het aansluitend terrein is ter beoordeling van de gemeente als bevoegd gezag.

56 van de 58 kamergewijze-verhuur-panden hebben kamers die hoger liggen dan 2,10m. In 37 gevallen was er geen sprake van een adequate 2<sup>e</sup> vluchtweg. Daarvan waren in 19 panden doorgekoppelde rookmelders aanwezig. In 18 gevallen was geen sprake van aanwezigheid van doorgekoppelde rookmelders. Dat betekent dus dat in 31% van de gevallen voor kamergewijze verhuur niet wordt voldaan aan de eisen uit het Gebruiksbesluit op het punt van 2<sup>e</sup> vluchtweg danwel doorgekoppelde rookmelders.

Bij de onderzochte panden die niet onder de kamergewijze verhuur vallen zijn in een enkel geval doorgekoppelde rookmelders aangetroffen. Een uitspraak over al of niet adequate 2<sup>e</sup> vluchtwegen en bij afwezigheid daarvan het aanwezig zijn van doorgekoppelde rookmelders is niet mogelijk, omdat dat niet is onderzocht.

Hierbij wordt nog aangetekend dat “op een andere adequate wijze” door gemeenten verschillend wordt ingevuld. Vluchten, al of niet via zware dakluiken, naar daken, of naar tuinen van belendende percelen of vluchten door woningen en winkels wordt daarbij soms door een gemeente als adequaat gezien evenals vluchten langs ladders en/of door



Brandmeldinstallatie

<sup>7</sup> WBDBO = weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag





Door gemeente als adequaat beoordeelde vluchtwegen

goten zonder valbescherming, over bepaalde afstanden springen, etc.

#### Constructieve veiligheid

Bij dit onderdeel is gecontroleerd of de hoofddraagconstructie van de gebouwen zodanig is dat deze bij brand niet te snel bezwijkt. Tevens is beoordeeld of er verbouwingen zijn uitgevoerd die constructieve onderdelen of brandscheidingen hebben doorbroken.

In alle onderzochte gevallen voldoet de brandwerendheid met betrekking tot bezwijken van de hoofddraagconstructie.

In het overgrote deel van alle onderzochte gevallen hebben geen noemenswaardige verbouwingen plaatsgevonden die van invloed zijn op constructieve onderdelen en/of brandscheidingen. In drie gevallen is wel geconstateerd dat er aanpassingen zijn uitgevoerd die daar wel invloed op hebben zonder dat daar een vergunning aan ten grondslag ligt. De betreffende gemeenten ondernemen hierop actie.

#### Blusvoorzieningen

Volgens het Gebruiksbesluit moet bij een woonfunctie voor kamergewijze verhuur één brandblustoestel in een gezamenlijke keuken en ten minste één brandblustoestel per bouwlaag aanwezig zijn in een ruimte waardoor een gezamenlijke vluchtroute voert. Deze blusmiddelen moeten duidelijk zichtbaar opgehangen zijn of gemarkeerd zijn met een pictogram.

In 21 van de 58 geïnspecteerde panden voor kamergewijze verhuur<sup>8</sup> zijn onvoldoende blusmiddelen aanwezig (36%). Bij panden met 1-4 bewoners zijn er in 15 van de 37 geïnspecteerde panden voldoende blusmiddelen aanwezig (40%). De blusmiddelen worden in deze categorie panden niet geëist ingevolge het Gebruiksbesluit.

Bij de 58 geïnspecteerde panden zijn in totaal 10 × blusdekens aangetroffen, 24 × brandslanghaspels en 42 × handblussers. Sommige panden waren rijkelijk bedeeld met bijvoorbeeld handbrandblussers en brandslaghaspel en blusdekens, andere panden bezaten een brandslaghaspel.

In 47 van de 58 geïnspecteerde panden zijn de blusmiddelen duidelijk zichtbaar opgehangen. In 45 van de 58 geïnspecteerde panden zijn de blusmiddelen volgens de normen gecontroleerd en goedbevonden. In 22% van die gevallen is dat niet het geval.



<sup>8</sup> Panden met ≥ 5 bewoners, die ingevolge het Gebruiksbesluit vallen onder de gebruiksmeldingsplicht.

### Sfeerbeeld inspectie pand met 5 kamers:

Dit pand betreft de helft van een dubbel woonhuis met lage gootlijn. Beneden zijn 2 kamers, een gezamenlijke eetruimte, een keuken, een toilet, een douche en berging met tuin aanwezig. Op de verdieping zijn 3 kamers voor 3 studenten beschikbaar. In totaal wonen op dit adres 5 studenten.

Op de 1e verdieping is geen tweede vluchtweg aanwezig. Wel zijn de kamers gecompartmenteerd, maar deze voldoen niet allemaal aan de 20 cq 30 minuten-eis. Beneden is bij één kamer de deur en het kozijn niet juist aangepast. Boven is in één kamer een zachtboardwand aanwezig en in een andere kamer een doorvoer voor de daaronder gelegen cv-installatie. Deze doorvoer is provisorisch afgewerkt en voldoet niet aan de eis voor 20 minuten brandwerendheid. De aan- en afvoerleidingen van vebandingslucht van deze cv voldoen ook niet aan de eis van 20 minuten brandwerendheid en zullen ook brandwerend afgewerkt moeten worden.

De kwaliteit van het gebouwde is matig. De afzuigkap in de keuken is voorzien van een afvoer die alleen geschikt is voor een wasdroger. In de gang bevindt zich een droogrek en dozen met papier. Er zijn twee brandblussers, één boven en één beneden. Er bevindt zich geen brandblusser in de keuken.

Voor het pand heeft de gemeente een "gebruiksvergunning voor kamergewijze verhuur" afgegeven. Gelet op de aangetroffen situatie zal de gemeente contact opnemen met de eigenaar.

### Vluchtweg

In 38 van de 58 geïnspecteerde zijn de vluchtmogelijkheden niet belemmerd door opslag van goederen. In 34% is dus sprake van opslag in de vluchtweg in meer of mindere mate zoals aanwezigheid van kasten, stofzuigers, koelkasten, fietsen, papier, dozen, wasgoed op droogrekken, etc. Vaak komt dit ook door afwezigheid van bergruimten om deze spullen op te kunnen bergen.

Bij de 37 panden die niet vallen onder kamergewijze verhuur is dat bijna 25%. Met andere woorden, in gevallen met meer kamers lijkt er sprake te zijn van meer spullen in de vluchtwegen.

### Vluchtrouteaanduiding

In bijna 37% van de onderzochte panden dient een vluchtrouteaanduiding aanwezig te zijn. In ruim 25% van die gevallen was die niet aanwezig of functioneerde deze niet adequaat.

### Apparaten

In 14% van de gecontroleerde panden maakt de elektrische installatie geen deugdelijke indruk. Het betreft meestal een grote hoeveelheid van verlengsnoeren en stekkerdozen. Ook is aangetroffen: loszittende wandcontactdozen, elektrische bedrading zonder kroonsteentje en in een geval nog stoffen bedrading.

Door de onderzoekers is bij 20% van de studentenhuizen een geiser zonder mechanische toe- en afvoer aangetroffen. In een enkel geval ook een gaskachel. Tweederde van de aangetroffen geisers wordt 1 á 2 jaarlijks onderhouden. Aan eenderde van de aangetroffen geisers wordt geen periodiek onderhoud uitgevoerd.



1: verstopte brandslanghaspel

2: verstopte brandblusser

3: safety first

Bij de meeste kleine en middelgrote panden (tot 4 kamers en 5-9 kamers) wordt de beschikbare woonoppervlakte maximaal verhuurd. Een behoorlijke bergruimte is in deze panden niet aanwezig. Het ontbreken van een bergruimte en een hoge dichtheid aan bewoners is inherent aan spullen in de vluchtweg. Eén kamer minder verhuren en deze gebruiken als centrale bergruimte zou kunnen helpen om de het plaatsen van spullen op de gangen te voorkomen.

In een aantal onderzochte panden komen geisers, gaskachels voor die voor de verbranding lucht nodig hebben uit de ruimte waarin ze zich bevinden. In het merendeel van de situaties is de ventilatie van die ruimten niet of nauwelijks aanwezig. Ook de onderhoudstoestand van deze apparaten laat te wensen over en daarmee bestaat de kans voor onvolledige verbranding. Het gevaar voor koolmonoxidevergiftiging ligt daarmee op de loer.



*belemmeringen in vluchtweg*



# 4.

## Conclusies en aanbevelingen

### 4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste conclusies en aanbevelingen uit enquête en onderzoek weergegeven.

### 4.2 Conclusies

#### *Conclusie representativiteit van het onderzoek*

Om een antwoord te krijgen op de vraag of het onderzoek een representatief beeld geeft van de naleving van bepalingen omtrent brandveiligheid in studentenhuizen, is het rapport voorgelegd aan de directie Strategie & Beleid, cluster Onderzoek en Analyse (S+I/O+A).

Samengevat concludeert S+I/O+A dat het enquêtedeel behoorlijk representatief/generaliseerbaar is en dat het inspectiedeel dit zeker niet is. De bevindingen uit het onderzoek kunnen op het punt van de kennis/attitude (de enquête) aan de rooskleurige kant zijn en voor wat betreft de feitelijke veiligheid (het inspectiedeel) moet rekening worden gehouden met een te positieve vertekening.

Gezien de conclusies bij 'Conclusie brandveiligheidssituatie in geïnspecteerde panden' en de hierboven genoemde "positieve vertekening" kan gesteld worden dat de feitelijke brandveiligheidssituatie in Nederlandse studentenpanden slechter is dan uit het onderzoek naar voren is gekomen.

#### *Conclusie bewustzijn en kennis student:*

Het kennisniveau van de student voor wat betreft brandveilig wonen is onvoldoende. Voorlichting kan bijdragen aan een verbetering van die kennis. De vorm waarin dat gebeurt is van groot belang. Het meeste resultaat heeft waarschijnlijk een 1 op 1 advies van de brandweer.

Studenten geven zelf aan informatiefolders het meest geschikte medium te vinden, gevolgd door een 'huisbezoek door een deskundige' en een voorlichtingsfilm. Daarbij is de brandweer veelvuldig genoemd, daarna de universiteit, als de instantie die de voorlichting zou moeten verzorgen.

De lage respons van de studenten op de enquête is mogelijk een indicatie van een gebrek aan aandacht voor brandveiligheid.

De groep studenten die wel bezig is met brandveiligheid doet dat doorgaans niet professioneel alhoewel het eigen kennisniveau redelijk hoog wordt ingeschat.

#### *Conclusie bewustzijn en kennis huiseigenaar/verhuurder:*

De particuliere eigenaren/verhuurders zijn minder betrokken bij brandveiligheid, of zijn minder op de hoogte van regels dan de (studenten)woningcorporaties.

Bij de niet-commerciële verhuurders is het kennisniveau hoger en wordt meer aan naleving gedaan.

De meeste huiseigenaren/verhuurders zeggen jaarlijks te investeren in brandveiligheid. Kanttekening hierbij is dat men niet altijd voldoende en op de juiste wijze investeert.

Aangezien tweederde van de kamers zich in het particuliere circuit bevindt heeft deze groep op dit punt aandacht.

Voorlichting door de juiste instantie en op de juiste manier is vooral bij de particuliere huiseigenaar wenselijk. Daarbij is de brandweer veelvuldig genoemd als informatieverstrekker. Voorlichting via 'folders' staat volgens deze doelgroep op nummer één, gevolgd door een 'mailing' en op de laatste plaats voorlichtingsfilm.



#### *Conclusie bewustzijn en kennis gemeenten:*

Een aanzienlijk deel van de panden die vallen onder kamergewijze verhuur is niet bekend bij de gemeente. Registratie van het aantal studentenpanden en het aantal bewoners per pand is bij veel gemeenten niet compleet of up-to-date.

De wel bekende panden worden met regelmaat door de gemeenten gecontroleerd en soms komen daar handhavingsacties uit voort.

Het geven van extra voorlichting over brandveilig gebruik aan de gemeente is niet nodig. Bouw- en Woningtoezicht en gemeentelijke brandweercorpsen zijn over het algemeen goed op de hoogte en beschikken over veel praktijkervaring.

#### *Conclusie brandveiligheidssituatie in geïnspecteerde panden:*

Ruim de helft van de 95 geïnspecteerde panden voldoet niet aan de belangrijkste technische brandveiligheidseisen. De brandveiligheidssituatie in de studentenpanden is daarmee matig tot onvoldoende te noemen.

In eenderde van de geïnspecteerde panden is de vluchtweg niet conform de daarvoor geldende regels. Dit kan zowel gaan om het gebruik (belemmeringen in vluchtweg), als om de aanwezigheid van een tweede vluchtweg danwel doorgekoppelde rookmelders.

De studentenhuizen van niet commerciële verhuurders zijn aanzienlijk veiliger dan die van particuliere verhuurders. Particuliere verhuurders hebben naar schatting tweederde van de voorraad studentenhuizen in bezit.

Bij 10 % van de bezochte panden moesten direct maatregelen worden genomen vanwege onveilige situaties.

#### *Conclusie bestaande regelgeving:*

De invoering van het Gebruiksbesluit betekent voor een aantal geïnspecteerde gemeenten een versoepeling van de gemeentelijke brandveiligheidsregels die tot 1 november 2008 golden. Voor andere gemeenten betekent het dat hogere eisen worden gesteld aan de kamergewijze verhuur. Ook zorgt de invoering van het Gebruiksbesluit ervoor dat bij de ene gemeente het aantal panden waarop toezicht gehouden moet worden (ingevolge gebruiksmeldingsplicht) toeneemt en bij de andere gemeente juist afneemt.

Het Gebruiksbesluit biedt op een aantal punten ruimte voor eigen interpretatie van gemeenten (de interpretatie van een 'adequate tweede vluchtweg' en de definitie van 'een huishouden' of 'sociale samenhang' zijn hier voorbeelden van). Door deze vrijheid van interpretatie kunnen in de praktijk toch weer verschillen tussen gemeenten ontstaan.

De definitie van het begrip gezamenlijke huishouding is onduidelijk en is geen relevant criterium voor de brandveiligheid.

## 4.3 Aanbevelingen

Op grond van het voorgaande doet de VI een aantal aanbevelingen.

Aanbevelingen aan gemeenten:

- Breng de kamergewijze verhuur in beeld. Met de in kaart gebrachte locaties voor kamerverhuur kan de gemeente nagaan of in voldoende mate melding wordt gedaan<sup>9</sup> en kunnen controles op brandveiligheid gericht worden ingepland en uitgevoerd;
- Neem brandveiligheid in kamerverhuurpanden op in het handhavingsbeleidsplan en de begroting om daarmee de aandacht hiervoor te borgen;
- promoot een jaarlijkse brandoefendag bij (studenten) verhuurders/ studentenverenigingen/universiteiten. Hierbij kan de gemeentelijke- of regionale brandweer een rol spelen;

Aanbevelingen aan WWI:

- Plan een herhalingsonderzoek Brandveiligheid Studentenhuisen/kamergewijze verhuur in 2011;
- Stimuleer, door middel van Compliance Assistance projecten in 2009 en 2010, de brancheorganisaties in het ontwikkelen van voorlichtingsmateriaal over brandveilig wonen op kamers en denk mee over de meest effectieve manier voor het verspreiden van dit voorlichtingsmateriaal (eventueel samen met brancheorganisaties voorlichtingsmateriaal ontwikkelen);
- Zorg voor het ontwikkelen van informatie over brandveiligheid richting particuliere verhuurder, bijvoorbeeld via verzekeraar (opstalverzekering) naar de huiseigenaar (evt. VROM, gemeenten en Nederlandse Vereniging Brandweezorg en Rampenbestrijding). Het Verbond van Verzekeraars wil hieraan meewerken;
- Bekijk in hoeverre het SKW-certificaat een positieve bijdrage kan leveren aan de brandveiligheid van kamerverhuurpanden en implementeer het certificaat daarna eventueel in de regelgeving;

Aanbevelingen voor aanpassing van het Gebruiksbesluit:

- Pas het Gebruiksbesluit aan voor wat betreft de toelichting bij de definitie kamergewijze verhuur. Suggestie vanuit het veld: Maak hierbij geen onderscheid tussen het al dan niet voeren van een gezamenlijke huishouding of sociale binding, maar leg de grens bij een minimum aantal personen, te weten meer dan 4 personen;

<sup>9</sup> Kamergewijze verhuur is meldingsplichtig op grond van het Gebruiksbesluit.

- Pas het Gebruiksbesluit aan voor wat betreft de verplichting van het plaatsen van een BMI in studentenpanden. Suggestie uit het veld: Stel als basiseis subbrandcompartimentering van de kamers in combinatie met rookmelders, al dan niet gekoppeld (afhankelijk van de aanwezigheid van een 2<sup>e</sup> vluchtweg). Bekijk daarbij of eisen voor (sub)brandcompartimentsgrootte in het Bouwbesluit aangepast moeten worden;
- Geef randvoorwaarden (minimale eisen) voor een 'tweede adequate vluchtweg';
- Pas de nieuwe website 'alles over brandveiligheid' aan: [http://www.allesoverbrandveiligheid.nl/pagina/wet-regelgeving/gebruiksbesluit "meer dan 5 kamers"](http://www.allesoverbrandveiligheid.nl/pagina/wet-regelgeving/gebruiksbesluit%20meer%20dan%205%20kamers) moet volgens het nu geldende Gebruiksbesluit zijn: "meer dan 4 personen"

# Bijlage 1

## Overzicht aantal geïnspecteerde panden per gemeente

### Aantal geïnspecteerde panden per gemeente:

Amsterdam	5
Delft	8
Eindhoven	7
Enschede	6
Groningen	10
Leeuwarden	4
Leiden	7
Maastricht	8
Nijmegen	10
Rotterdam	8
Tilburg	7
Utrecht	7
Wageningen	4
Zwolle	4
Totaal	95



# Bijlage 2:

## Relevante begrippen en artikelen Gebruiksbesluit

### Relevante begrippen uit het Gebruiksbesluit

#### *Woonfunctie*

Daarmee wordt bedoeld dat de gebruiksfunctie van het betreffende (deel van het) gebouw 'wonen' is. Vrijstaande woningen, eengezinswoningen, flat- en portiekwoningen, groepszorgwoningen en bejaardenoorden hebben bijvoorbeeld een woonfunctie. Om meer bij het spraakgebruik aan te sluiten, wordt die woonfunctie in dit infoblad aangeduid als 'woning'.

Overigens moet kamerverhuur niet verward worden met verhuur van kamers in logiesgebouwen zoals hotels en pensions. Op zulke logiesgebouwen zijn de voorschriften van het Gebruiksbesluit over de logiesfunctie van toepassing en niet de voorschriften over kamerverhuur.

#### *Gezamenlijke ruimte*

De gezamenlijke ruimten zijn de ruimten van de woning waarvan meer dan een wooneenheid gebruik maakt, zoals een gezamenlijke keuken en de gezamenlijke vluchtroute vanaf de toegangsdeur van een individuele wooneenheid naar de toegang van de woning (centrale gang, overloop). Een brandmeldinstallatie is in die ruimten niet vereist wanneer elke wooneenheid in een afzonderlijk subbrandcompartiment ligt en dit compartiment 30 minuten of meer bestaand is tegen brand. Als hieraan niet wordt voldaan, is dus wel een brandmeldinstallatie nodig en moeten er melders in de algemene ruimten zijn. Zo kan een brand zo snel mogelijk worden ontdekt en gemeld, zodat de ontvluchting van de in de woning aanwezige personen direct na het ontdekken van de brand op gang kan worden gebracht.

#### *Vluchtroute*

Voor het vluchten bij brand bestemde route die uitsluitend voert over vloeren, trappen en hellingbanen en eindigt op een veilige plaats, zonder dat gebruik hoeft te worden gemaakt van een lift.

#### *Wooneenheid*

Gedeelte van een woonfunctie voor een individueel huishouden bij kamergewijze verhuur.

Woonfunctie voor kamergewijze verhuur.

Woonfunctie voor het bedrijfsmatig verschaffen van woonverblijf aan meer dan één huishouden en aan meer dan vier personen.

## Relevante artikelen uit het Gebruiksbesluit

### Artikel 1.2 Gemeenschappelijk of gezamenlijk

- 1 Bij of krachtens dit besluit wordt een gedeelte van een bouwwerk, een ruimte of een voorziening, die ten dienste staat van meer dan een gebruiksfunctie, aangeduid als gemeenschappelijk. Een zodanig gedeelte, zodanige ruimte of zodanige voorziening maakt met uitzondering van een gedeelte van een nevenfunctie, voor de toepassing van dit besluit deel uit van ieder van de betrokken gebruiksfuncties.
- 2 Bij of krachtens dit besluit wordt een niet-gemeenschappelijk gedeelte van een woonfunctie, een ruimte of een voorziening, die ten dienste staat van meer dan een wooneenheid, aangeduid als gezamenlijk.

### Artikel 2.1.5 Deuren, ramen en luiken met brandwerende functie

Een zelfsluitend constructieonderdeel als bedoeld in de artikelen 2.107, 2.114, 2.119 en 2.124 van het Bouwbesluit 2003 mag niet in geopende stand zijn vastgezet, tenzij het constructieonderdeel bij brand automatisch wordt losgelaten.

### Artikel 2.1.6 Branddoorslag en brandoverslag bij doorvoeren

Na het aanbrengen of wijzigen van een kabel-, leiding- of andere doorvoer in of door een scheidingsconstructie waarvoor op grond van de afdelingen 2.13, 2.14, 2.19, 2.22 en 2.23 van het Bouwbesluit 2003 een eis met betrekking tot de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag geldt, wordt de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van de scheidingsconstructie op adequate wijze gecontroleerd.

### Artikel 2.2.1 Brandmeldinstallatie

- 1 Een gebruiksfunctie heeft een brandmeldinstallatie met een omvang van de bewaking en een doormelding zoals aangegeven in bijlage I bij dit besluit, indien:
  - a de gebruiksovervlakte van de gebruiksfunctie groter is dan de in bijlage I bij dit besluit aangegeven grenswaarde;
  - b de hoogste vloer van een verblijfsruimte van de gebruiksfunctie gemeten boven het meetniveau hoger is dan de in bijlage I bij dit besluit aangegeven grenswaarde;
  - c het aantal bouwlagen van de gebruiksfunctie groter is dan de in bijlage I bij dit besluit aangegeven grenswaarde of
  - d bijlage I dit aanwijst zonder dat sprake is van een grenswaarde als hierboven bedoeld.
- 5 Het eerste lid is niet van toepassing op een woonfunctie voor kamergewijze verhuur indien elke wooneenheid in een afzonderlijk subbrandcompartiment ligt met een volgens NEN 6068: 2004, inclusief wijzigingsblad A2: 2005, bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag

van het subbrandcompartiment naar een besloten ruimte in het brandcompartiment die niet lager is dan 30 minuten.

- 6 Een installatie als bedoeld in het eerste lid voldoet aan NEN 2535: 1996, inclusief wijzigingsblad A1: 2002, en aan een door burgemeester en wethouders goedgekeurd programma van eisen als bedoeld in deze norm.
- 7 Een installatie als bedoeld in het eerste lid functioneert overeenkomstig de op de installatie van toepassing zijnde voorschriften. Staatsblad 2008 327 7
- 8 Het beheer, de controle en het onderhoud van een installatie als bedoeld in het eerste en derde lid voldoet aan NEN 2654-1: 2002.
- 9 Een installatie als bedoeld in het eerste lid heeft, indien de installatie is voorzien van doormelding, een geldig certificaat als bedoeld in de Regeling brandmeldinstallaties 2002 van het Centraal College van Deskundigen van het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid.

### Artikel 2.2.2 Rookmelders woonfunctie

- 1 Indien in een woonfunctie voor kamergewijze verhuur de vloer van een verblijfsruimte hoger ligt dan 2.1 m boven het meetniveau en vanaf de toegang van de wooneenheid waar die verblijfsruimte toe behoort geen tweede vluchtroute is en het aansluitende terrein niet op een andere adequate wijze kan worden bereikt zonder gebruik te maken van een sleutel, hebben alle verblijfsruimten in de woonfunctie doorgekoppelde rookmelders als bedoeld in NEN 2555: 2006.
- 2 Een rookmelder als bedoeld in het eerste lid en een volgens artikel 2.146, zevende lid, van het Bouwbesluit 2003 aangebrachte rookmelder functioneren overeenkomstig dat voorschrift.

### Artikel 2.3.5 Deuren in vluchtroutes

- 1 Bij aanwezigheid van personen in een bouwwerk is een deur in een vluchtroute uitsluitend gesloten indien die deur tijdens het vluchten, zonder gebruik te moeten maken van een sleutel, onmiddellijk over de ten minste vereiste breedte kan worden geopend.
- 2 Een deur van een ruimte voor meer dan 100 personen en een deur waarop bij het vluchten meer dan 100 personen zijn aangewezen kunnen in de vluchtrichting worden geopend door:
  - a een lichte druk tegen de deur, of
  - b een lichte druk tegen een op circa 1 m boven de vloer over de volle breedte van de deur aangebrachte panieksluiting die voldoet aan NEN-EN 1125: 1997, inclusief wijzigingsblad A1: 2001 en correctieblad C1: 2002.
- 3 In afwijking van het eerste en tweede lid is bij een celfunctie of een nevenfunctie van een celfunctie een deur in een vluchtroute uitsluitend gesloten indien die deur voor het vluchten bij brand voldoende snel over de ten minste vereiste breedte kan worden geopend.

- 4 Een automatisch werkende deur en een voorziening voor toegangsof uitgangscntrole in een vluchtroute mogen het vluchten niet belemmeren.
- 5 Een deur die toegang geeft tot een overdruktrappenhuis als bedoeld in NEN 6092: 1995 is voorzien van een aanduiding waaruit blijkt dat hard duwen noodzakelijk kan zijn.
- 6 Aan de tegen de vluchtrichting in gekeerde zijde van een nooddeur of nooduitgang in een uitwendige scheidingsconstructie is het opschrift «nooddeur vrijhouden» of «nooduitgang» aangebracht. Dit opschrift voldoet aan de eisen voor aanvullende tekens in NEN 3011: 2004.
- 7 Een deur in een vluchtroute vanaf de toegang van een wooneenheid naar de toegang van de woonfunctie voor kamergewijze verhuur kan in de vluchtrichting worden geopend:
  - a door een lichte druk tegen de deur, of
  - b met behulp van een ontsluitingsmechanisme dat voldoet aan NEN-EN 179: 1997, inclusief wijzigingsblad A1: 2001 en correctieblad C1: 2002, of aan NEN-EN 1125: 1997, inclusief wijzigingsblad A1: 2001 en correctieblad C1: 2002.

#### Artikel 2.3.6 Ontruimingsalarminstallatie en ontruimingsplan

- 1 Een gebruiksfunctie met een brandmeldinstallatie als bedoeld in artikel 2.2.1, eerste lid, heeft een ontruimingsalarminstallatie die voldoet aan NEN 2575: 2004 en aan een door burgemeester en wethouders goedgekeurd programma van eisen als bedoeld in deze norm.
- 2 Bij een woonfunctie voor kamergewijze verhuur is de in het eerste lid bedoelde ontruimingsalarminstallatie een luidalarminstallatie die in elke verblijfsruimte voldoende hoorbaar is. Deze installatie heeft ten minste een signaalgever in een gezamenlijke keuken en een per bouwlaag in een ruimte waardoor een gezamenlijke vluchtroute voert.
- 3 Een gebruiksfunctie met een brandmeldinstallatie met ruimtebewaking als bedoeld in artikel 2.2.1, vierde lid, heeft een ontruimingsalarminstallatie met automatisch ontruimingssignaal die voldoet aan NEN 2575: 2004 en aan een door burgemeester en wethouders goedgekeurd programma van eisen als bedoeld in deze norm.
- 4 Het beheer, de controle en het onderhoud van een ontruimingsalarminstallatie als bedoeld in het eerste tot en met derde lid voldoet aan NEN 2654-2: 2004.
- 5 Een gebruiksfunctie met een brandmeldinstallatie als bedoeld in artikel 2.2.1 heeft een ontruimingsplan.

#### Artikel 2.4.2 Blusmiddelen en draagbare en verrijdbare blustoestellen

- 1 Voor zover daarin niet reeds voldoende door de aanwezigheid van brandslanghaspels is voorzien, is een gebouw voorzien van voldoende draagbare of verrijdbare blustoestellen om een beginnende brand zo snel mogelijk door in het gebouw aanwezige personen te laten bestrijden.

- 2 Bij een woonfunctie voor kamergewijze verhuur is aan het eerste lid voldaan met een toestel in een gezamenlijke keuken en ten minste een per bouwlaag, in een ruimte waardoor een gezamenlijke vluchtroute voert.
- 3 Ten minste eenmaal per twee jaar wordt overeenkomstig NEN 2559: 2001, inclusief wijzigingsblad A2: 2004, op adequate wijze het nodige onderhoud aan een bij of krachtens wettelijk voorschrift aanwezig draagbaar of verrijdbaar blustoestel verricht, en de goede werking van dat blustoestel gecontroleerd.

#### Artikel 2.4.3 Aanduiding blusmiddelen

Een bij of krachtens de wet voorgeschreven blusmiddel is duidelijk zichtbaar opgehangen of gemarkeerd met een pictogram als bedoeld in NEN 3011: 2004

#### Artikel 2.9.1 Voorkomen van belemmeringen en hinder

Onverminderd het bij of krachtens dit besluit bepaalde is het verboden in, op, aan of nabij een bouwwerk voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten, werktuigen, middelen of voorzieningen te gebruiken of niet te gebruiken of anderszins belemmeringen op te werpen of hinder te veroorzaken waardoor:

- a brandgevaar wordt veroorzaakt;
- b melding van, alarmering bij of bestrijding van brand wordt belemmerd;
- c het gebruik van vluchtmogelijkheden bij brand wordt belemmerd, of
- d het redden van personen of dieren bij brand wordt belemmerd.

#### Artikel 2.12.1 Gebruiksmeldingsplicht

- 1 Het is verboden om zonder of in afwijking van een gebruiksmelding:
  - a een gelijkwaardige oplossing als bedoeld in artikel 1.4, eerste lid, toe te passen;
  - b een bouwwerk in gebruik te nemen of te gebruiken indien daarin meer dan 50 personen tegelijk aanwezig zullen zijn;
  - c een woonfunctie in gebruik te nemen of te gebruiken voor kamergewijze verhuur.
- 2 Het eerste lid is niet van toepassing op het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarvoor een gebruiksvergunning is vereist.
- 3 Het eerste lid, onderdeel b, is niet van toepassing op het in gebruik nemen of gebruiken van:
  - a een één- of meegezinswoning
  - b een tunnel die uitsluitend dan wel mede bestemd is voor motorrijtuigen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel c, van de Wegenverkeerswet.
- 4 Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing bij het veranderen van een bouwwerk of van het gebruik daarvan indien eerder een gebruiksmelding is gedaan en door het

veranderen een afwijking ontstaat van de bij die melding vertrekte gegevens.

*Artikel 2.12.4 Voorwaarden na gebruiksmelding*

- 1 Burgemeester en wethouders kunnen na een melding van een gebruik als bedoeld in artikel 2.12.1, eerste lid, onderdeel b, besluiten nadere voorwaarden op te leggen indien deze noodzakelijk zijn voor het voorkomen, beperken en bestrijden van brand, brandgevaar en ongevallen bij brand.
- 2 Het is verboden in strijd te handelen met de nadere voorwaarden bedoeld in het eerste lid.



# Bijlage 3:

## Toetstabel Kamergewijze verhuur bestaande bouw en nieuwbouw

Kamergewijze verhuur	niveau bestaande bouw	niveau nieuwbouw
<b>Bouwbesluit (Bb)</b>		
max. grootte brandcompartiment	2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>
stookruimte = brandcompartiment	160 KW	130 KW
technische ruimte = brandcompartiment	100 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
wdbdo tussen brandcompartimenten, vloeren verblijfsruimte hoger 7 m + meetniveau	20 min.	60 min.
wdbdo tussen brandcompartimenten, geen vloeren verblijfsruimte hoger 7 m + meetniveau	20 min.	30 min.
materiaal binnen (niet vloeren)	klasse 4	klasse 4
materiaal buiten	klasse 4	< 13m klasse 4 > 13m klasse 2
afstand waarbinnen uitgang woonfunctie moet zijn bereikt (uitgang rookcompartiment) (bij nieuwbouw alleen door ruimten met rookmelders)***	45 m	15 m
brandwerendheid mbt bezijken hoofddrag- constructie (hoogste vloer verblijfsruimte in gebouw)	tot 7 m: geen eis > 7 m: 30 min > 13 m: 60 min	tot 7 m: 30 min > 7 m: 60 min > 13 m: 90 min
noodverlichting noodzakelijk	geen eis	alleen bij liftkooi
<b>Gebruiksbesluit (Bgb)</b>		
blusmiddelen vereist	minimaal één toestel per keuken en één per bouwlaag	
brandmeldinstallatie vereist indien kamergewijze verhuur	bmi alleen in gezamenlijke ruimten en hoeft niet indien wooneenheden in een afzonderlijk subbrand- compartiment liggen met een wdbdo van min 30 min	
ontruimingsinstallatie vereist indien kamergewijze verhuur	Indien een bmi aanwezig is, dan is ook een ontruimingsinstallatie vereist. Dit moet zijn een luidalarm- installatie, die in elke verblijfsruimte voldoende hoorbaar is. De installatie heeft tenminste een signaal- gever in een gezamenlijke keuken en één per bouwlaag in een ruimte waardoor een gezamenlijke vluchtroute voert.	
rookmelders vereist indien kamergewijze verhuur	bij een vloer boven 2,10m en geen tweede vluchtroute en als het aansluitend terrein niet op een andere wijze kan worden bereikt hebben alle verblijfsruimten doorgekoppelde rookmelders	
ontruimingsplan vereist	als bmi aanwezig moet zijn	
vluchtrouteaanduiding vereist	in een woongebouw in de gangen die verschillende woonruimten verbinden en de trappenhuisen (besloten) dan is een vluchtrouteaanduiding vereist	

\*\*\* indien niet binnen deze afstand uitgang gebouw bereikt, nader onderzoek vereist



## Colofon

VROM-Inspectie  
Directie Uitvoering  
Programma Bouwen aan kwaliteit  
Rijnstraat 8  
Postbus 16191  
2500 BD Den Haag

**Fotografie:**  
VROM-Inspectie  
Politie Haaglanden

Deze rapportage is te downloaden via [www.vrominspectie.nl](http://www.vrominspectie.nl)

**Publicatienummer:**  
VROM 9215

**Datum publicatie:**  
juli 2009

Dit is een publicatie van: **Ministerie van VROM**  
Rijnstraat 8 | 2515 XP Den Haag | [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

