



Wijziging wetgeving rookmelders in bestaande bouw

De impact voor woningcorporaties

Juni 2021



De gewijzigde wetgeving in het kort

Het is definitief. Per 1 juli 2022 zijn rookmelders niet alleen voor nieuwbouwwoningen verplicht, maar ook voor bestaande bouw (gerealiseerd voor 2003). Bij Hemmink doen we er alles aan om leefomgevingen zo brandveilig mogelijk te maken.

Deze wijziging is wat ons betreft dus een mooie stap in de goede richting. Helemaal als je bedenkt dat in slechts 20%* van de branden met een fatale afloop een goed werkende rookmelder in de woning aanwezig was. Rookmelders redden levens en de gewijzigde wetgeving helpt bij het terugdringen van veel slachtoffers en leed.

De belangrijkste wijzigingen:

- In de praktijk komt het erop neer dat op iedere bouwlaag (bestaande bouw) een rookmelder aanwezig moet zijn.
- Rookmelders moet je iedere 10 jaar vervangen.
- Het onderhouden van een rookmelder valt onder de zorgplicht van artikel 2.6. De verantwoordelijkheid voor het installeren en onderhouden van melders ligt bij de eigenaar van de woning.

Houd er ook rekening mee dat je vrijloopdrangers toepast bij woningtoegangsdeuren die alleen dichtvallen als er brand is gedetecteerd. Deze wijziging is al in 2020 ingegaan. Dit geldt voor nieuwe woongebouwen en bij verbouw en transformatie (functiewijziging).

Wat betekenen deze wijzigingen voor je beleid, de meerjarenplannen, de zorgplicht, budgetten, de plaatsing en het onderhoud? Daarover meer in dit whitepaper.

Visie op brandveiligheid

Wat is echte brandveiligheid eigenlijk? Dat heeft alles te maken met brand- en koolmonoxideveiligheid, of nog beter: vluchtveiligheid. In de kern gaat het erom dat bewoners bij brand of te hoge koolmonoxidewaardes op tijd worden gewaarschuwd zodat ze de woning zo snel mogelijk kunnen verlaten. Bij een brand is het ontstaan van rook direct én indirect levensbedreigend. Door het inademen van rook kan iemand onwel worden of zelfs overlijden. Het inademen van rook is dan ook één van de belangrijkste doodsoorzaken bij brand. Indirect leidt rook bovendien tot ernstige verstoring van de vluchtmogelijkheden.

Wil je brandveilige woningen creëren? Dan is het plaatsen van de juiste rook- of koolmonoxidemelder de eerste stap. Maar als je dat gedaan hebt, ben je dan ook te allen tijde verzekerd van voldoende vluchttijd? Nee. Échte brand- of koolmonoxideveiligheid gaat veel verder dan alleen het ophangen van een melder. De [keten van brandveiligheid](#) biedt houvast. Die toont namelijk alle facetten die van belang zijn voor betrouwbare brandveiligheid.

Het volgen van de stappen is van groot belang, zelfs als je kwalitatief goede melders gebruikt die voldoen aan alle normen. Want ook die kwaliteitsrookmelder werkt onvoldoende als hij op de verkeerde plaats of te dicht bij een warmtebron hangt. Het is best te begrijpen dat bewoners hun melders weer ontkoppelen als ze maar onnodig blijven piepen.

Bij het plaatsen van melders op de verkeerde plekken creëer je niet alleen schijnveiligheid, bij een ongeval kan dit grote gevolgen hebben voor de zorgplicht van woningcorporaties. Het is dus een absolute must om kennis te hebben van de werking van rookmelders en de technische installatie. Wil je daarnaast zorgeloze brandveiligheid bieden? Dan speelt ook het onderhoud van de rookmelders een belangrijke rol. Je wilt immers voorkomen dat bewoners 's nachts wakker worden van een piepende melder terwijl er geen sprake is van brand. Of dat de batterijen niet of te laat worden vervangen. Dit zijn zaken waar je bij het opstellen van je beleid en (onderhouds)plannen rekening mee moet houden.

Pas op voor schijnveiligheid

Zoals gezegd begint het creëren van een brandveilige woning met het plaatsen van een melder. Vanaf 1 juli 2022 is de aanwezigheid van rookmelders ook voor woningen die voor 2003 zijn gebouwd verplicht. Maar deze wetgeving gaat minder ver dan die voor nieuwbouw. Voor bestaande bouw geldt bijvoorbeeld dat melders niet verplicht gekoppeld hoeven te worden. Ze mogen ook gevoed zijn door alleen een (alkaline)batterij en hoeven daardoor niet op het net aangesloten te worden. Beide punten kunnen zorgen voor schijnveiligheid. Waarom? Als de rookmelder in een huis van 3 verdiepingen op zolder afgaat en deze is niet gekoppeld, dan hoort degene die in de woonkamer zit de melder niet (goed). Bovendien hebben melders met een alkalinebatterij geen back-up als de batterij leeg is of onverhoopt niet meer (goed) werkt.

Kies je toch voor een melder met alkalinebatterij? Dan moet je deze ieder jaar vervangen. De kans is aanwezig dat dit niet gebeurt en dat er daarmee geen werkende rookmelder in huis aanwezig is. Schijnveiligheid dus, met alle potentiële gevolgen van dien. Een betere optie? Gebruik 10-jaars lithiumbatterijen. Deze gaan net zo lang mee als de melder zelf en hoeven dus niet tussendoor vervangen te worden. In de NEN2555 wordt het gebruik van deze batterijen – net als het koppelen van de melders – niet verplicht gesteld, maar hiermee bied je bewoners wel veel meer zekerheid.

Hoewel normen een goede leidraad zijn, schuilt in het generiek toepassen ervan een gevaar. Daar hebben we 'm weer: schijnveiligheid. Veiligheid zit namelijk niet in wettelijke regels, maar vooral in doordachtzaamheid, kennis van zaken en maatwerk. Uit ervaring weten wij dat een situatie ogenschijnlijk veel op een andere situatie kan lijken, maar toch zodanig afwijkt dat een ander plan nodig is om échte brandveiligheid te creëren. Pas de norm dus niet generiek toe, maar bekijk voor iedere situatie wat nodig is om een veilige woonomgeving te realiseren. Bij Hemmink helpen we je daar graag bij.

Koolmonoxide: een echte sluipmoordenaar

Hoewel in de nieuwe wetgeving het plaatsen van koolmonoxidemelders niet is meegenomen, willen we hier toch kort op ingaan. Koolmonoxide is namelijk een zeer giftig en reukloos gas dat ontstaat bij onvolledige verbranding van een brandstof in bijvoorbeeld een cv-ketel, geiser, gasfornuis, hout-, gas- en oliekachel of openhaard.

Desondanks is er in Nederland geen wetgeving die het plaatsen van een koolmonoxidemelder of het nemen van andere preventieve maatregelen voorschrijft. Het aantal slachtoffers van koolmonoxidevergiftiging blijft dan ook ongekend hoog. Jaarlijks overlijden er gemiddeld 10 mensen* aan een koolmonoxidevergiftiging. Wist je bijvoorbeeld dat je bloed koolmonoxide 250 keer (!) sneller opneemt dan zuurstof? Bij een te hoge hoeveelheid kan dit leiden tot de dood, maar ook langdurige blootstelling aan lage hoeveelheden koolmonoxide heeft grote nadelige gevolgen voor de gezondheid. Denk aan klachten als spierzwakte, misselijkheid, chronische hoofdpijn, hartritmestoornissen en een algehele aantasting van het zenuwstelsel. Letterlijk en figuurlijk een sluipmoordenaar dus.

In opdracht van Brandweer Nederland en de Brandwonden Stichting deed het Instituut Fysieke Veiligheid onderzoek naar de koolmonoxidegevaaren en dit leidde uiteindelijk tot een correct, eenduidig en onderbouwd plaatsingsadvies voor de koolmonoxidemelder ofwel CO-melder. Het plaatsingsadvies vind je op [de site van de brandweer](#).

Eén van de grootste misverstanden is dat koolmonoxidegevaar alleen voorkomt bij oudere verbrandingstoestellen. Dit is niet waar. Zelfs bij het allernieuwste model kan koolmonoxidegevaar optreden als deze niet juist is aangesloten, er een lek of slijtage is of als er windterugslag op de afvoer plaatsvindt. Ook bij een nieuwe CV-ketel** kan dus koolmonoxide ontstaan. Bekijk [deze animatie](#) eens, waarin het gevaar van koolmonoxide treffend in beeld is gebracht.



** Het werkelijke aantal ligt waarschijnlijk nog veel hoger*

*** Op 28 mei 2019 werd door de Tweede Kamer de wettelijke regeling voor gasverbrandingsinstallaties aangenomen. Dit betekent dat installatiebedrijven en monteurs die vanaf 2021 CV-ketels installeren, gediplomeerd moeten zijn. Nu mag iedereen een cv-ketel aansluiten. Zowel bedrijven als personen moeten het procescertificaat halen. Bedrijven zonder deze erkenning mogen geen werkzaamheden uitvoeren aan gasgestookte installaties als ketels, gashaarden en gasgestookte boilers. De gasleiding valt nog buiten de wetgeving, omdat hier geen risico is op koolmonoxide. De wet valt onder de Woningwet.*



Vragen?

Neem contact op met één van de specialisten van Hemmink.

 [\(038\) 469 8200](tel:038-469-8200)

 info@hemmink.nl

Waar let je op bij jouw keuze voor een rook- of koolmonoxidemelder?

Welke type melders zijn er op de markt?

Grofweg zijn er vier verschillende categorieën melders: optische rookmelders, (thermische) hittemelders, koolmonoxidemelders en multisensormelders. Deze zijn vervolgens verder in te delen op basis van het type voedingsbron:

- 230V netgevoede rook-, hitte- en koolmonoxide-melders met 10-jaars lithium back-upbatterij
- 230V netgevoede rook-, hitte- en koolmonoxide-melders met 9V alkaline back-upbatterij
- Batterijgevoede rook-, hitte- en koolmonoxidemelders met 10-jaars lithiumbatterij
- Batterijgevoede rook-, -hitte- en koolmonoxidemelders met vervangbare 9V alkalinebatterij

Daarnaast heb je nog melders die je wel en niet kan koppelen, melders die je op afstand uit kan lezen, melders met en zonder stofcompensatie en melders die verschillende functies combineren: multisensormelders. Bekijk [hier](#) een volledig overzicht van deze pagina.

Wanneer kies je welke melder?

Optische melder/rookmelder

De rookmelder wordt ook wel optische melder genoemd. Deze is geschikt voor een snelle detectie van smeulbranden (meubels, tv) en daardoor universeel toepasbaar. Optische melders reageren het snelst op de meest voorkomende branden in woningen. Rookmelders met een optische werking zijn volgens het Bouwbesluit straks verplicht in bestaande bouw. Je kunt de optische melder gebruiken in het trappenhuis, de hal, (woon- en slaap-) kamer en op de overloop.

Thermische melder/hitemelder

De thermische melder of hitemelder is een alternatief voor de standaard rookmelders. Ze zijn het meest

geschikt voor detectie van oplopende temperaturen bij vlambranden. Rookmelders kunnen ongewenste meldingen geven door vocht, damp of stof. Hittemelders gaan in alarm bij een temperatuur van exact 58°C. Op plekken waar rookmelders ongewenst in alarm kunnen gaan, is het plaatsen van hittemelders de oplossing. Bijvoorbeeld in de badkamer, keuken en de garage.

Koolmonoxidemelder of CO-melder

Een koolmonoxidemelder meet met een hoogwaardige elektrochemische sensor iedere 50 seconden het CO-niveau bij verbranding van koolstof, fossiele brandstoffen of andere brandbare koolstofverbindingen en zorgt voor een directe melding als dit niveau te hoog wordt. Het is daarom verstandig een CO-melder te installeren in ruimtes waar een (open) verbrandingstoestel aanwezig is.

Multisensormelder

Ten slotte zijn er de multisensormelders. Hier kunnen we ook weer verschillende typen onderscheiden:

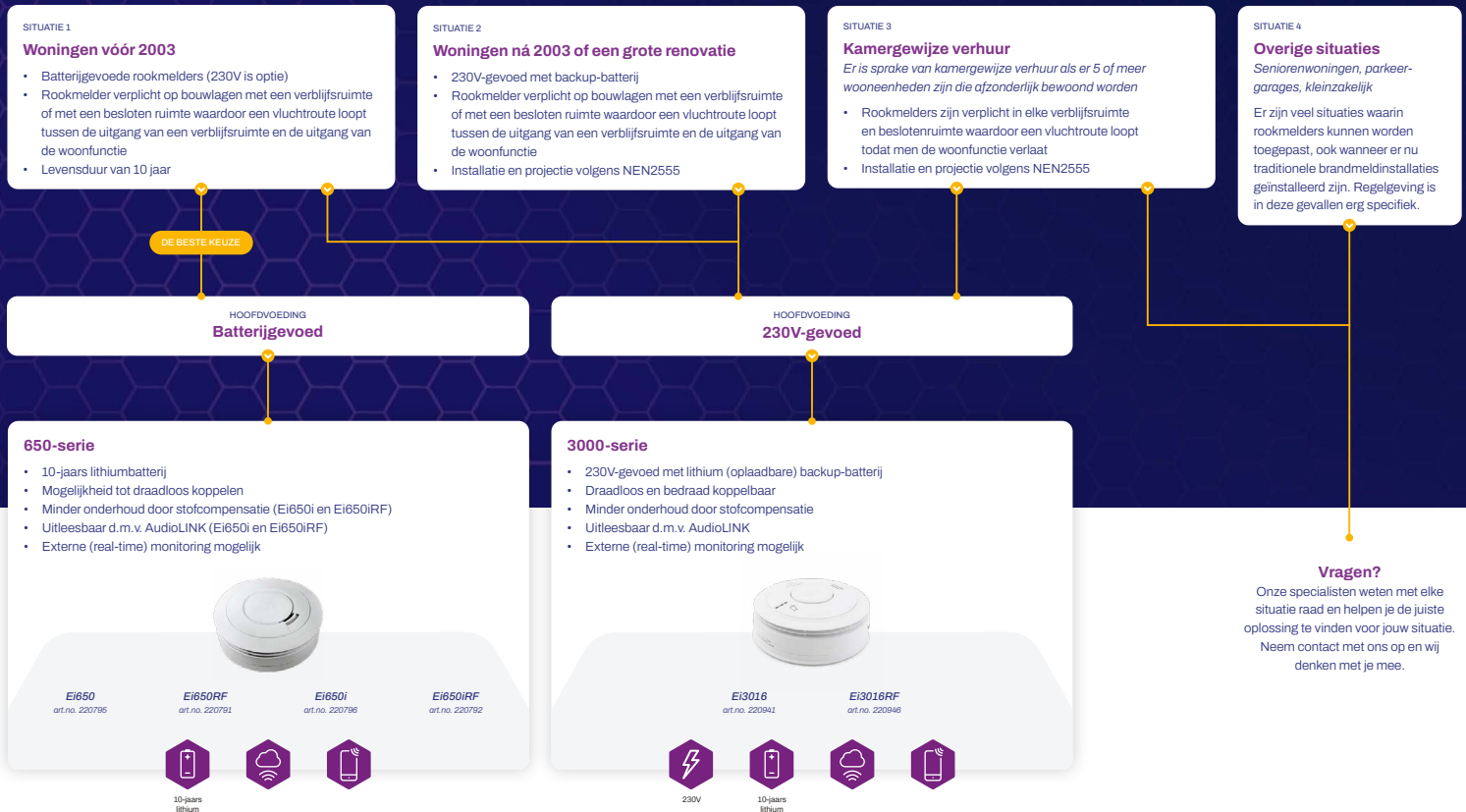
1) Detectie van hitte én koolmonoxide

Deze melder reageert op gevaarlijke niveaus van koolmonoxide en/of warmte. Het plaatsen van twee losse melders is hiermee verleden tijd. Vaak wordt deze geplaatst in (bij)keukens, garages of technische ruimtes.

2) Detectie van hitte en rook

Deze multisensormelder van Ei Electronics heeft een slim algoritme dat merkt wanneer de temperatuur stijgt en detecteert als het drempelniveau van rook naar beneden gaat, waardoor deze melder nog sneller in alarm gaat. De multisensor reageert daarmee snel en adequaat op zowel smeulbranden (meubels, tv) als op snelle vlambranden (papier, kleding). Deze melder is uitstekend in te zetten op lastig bereikbare locaties zoals vides, hoge plafonds of trappenhuisen.

Wat is de beste rookmelder in jouw situatie?



Keten van brandveiligheid

Ontdek hoe jij de **Keten van brandveiligheid** kunt toepassen in jouw organisatie.



Welke melder moet ik kiezen?

Een rook-, koolmonoxide- of multisensormelder moet minimaal voldoen aan de Europese norm EN14604 en moet voorzien zijn van een CE-markering. Daarnaast moet er een Prestatieverklaring (DoP, Declaration of Performance) overhandigd kunnen worden. Melders die ook nog het Q-label hebben (een Europees kwaliteitslabel voor batterijgevoede rookmelders) bieden nog een extra kwaliteitsborging. De melders van Ei Electronics worden door een geaccrediteerd onafhankelijk testinstituut getest.

Wat moet je bij het kiezen van de juiste melder nog meer in overweging nemen?

1. Draadloos of bedraad gekoppelde melders

Feit is dat gekoppelde melders de vluchttijd aanzienlijk verhogen. Wil je voorkomen dat bewoners het alarm van één van de rookmelders in huis niet horen? Koppel ze dan. Hierdoor gaat niet alleen de melder bij de brandhaard af, maar bij alle op dat moment in huis aanwezige melders. Zo weet je zeker dat bewoners op tijd gealarmeerd worden en het huis of appartement veilig kunnen verlaten. De keuze voor draadloos of bedraad koppelen hangt veelal van de situatie af. In nieuwbouwwoningen wordt vaak gekozen voor bedraad koppelen. De melders zijn dan op één aparte eind(licht)groep aangesloten. Als dit niet mogelijk is – bijvoorbeeld bij renovatiebouw of bestaande bouw – is draadloos koppelen de oplossing. De communicatie tussen de melders komt dan via radiofrequentie tot stand.

2. Total Cost of Ownership (TCO)

Hoewel het verleidelijk kan zijn om alleen naar de initiële aanschafkosten te kijken, zal dit op langere termijn vaak nadelige gevolgen hebben. Als het om brandveiligheid gaat, zijn de kwaliteit, prijs en betrouwbaarheid tijdens de productselectie zwaarwegende factoren. De totale productkosten – waarbij je dus ook de kosten voor onderhoud, controle en vervanging mee moet rekenen – hangen namelijk niet alleen af van de aanschafprijs. Juist door de totale kosten over de levensloop van het product te berekenen, kun je een flinke kostenbesparing realiseren. Meer weten over TCO? Bereken [hier](#) jouw besparing.

3. De keuze van de voeding en batterij

Kies je voor een melder met een (back-up)batterij die 10 jaar – en daarmee de hele levensduur van de melder – meegaat of voor een alkalinebatterij die je elk jaar moet vervangen? Kies je voor de laatste optie, dan moet je hierin je onderhoudsplan rekening mee houden.

Bovenstaande punten laten zien dat het kiezen van een juiste melder niet eenvoudig is. Des te meer omdat ieder woongebouw anders is en het gewenste brandveiligheidsniveau kan verschillen. Denk aan woningen waar veel ouderen wonen die minder snel hun huis kunnen ontvluchten of slechthorend zijn. Dit vereist een andere inrichting dan een studentenpand. Het is dus verstandig je te laten adviseren door een partij die veel ervaring heeft met het plaatsen van melders in (grootschalige) projecten. Een partij die hier dagelijks mee bezig is, op de hoogte is van de laatste wijzigingen in de wet- en regelgeving, een projectie kan maken en met je meedenkt.



Richard adviseert

Bel of mail Richard Kamans voor vrijblijvend advies rondom beleid en advies of trainingen.

 [06 - 57 29 62 81](tel:06-57296281)



R.Kamans@hemmink.nl

Slimme rookmelders helpen corporaties verder



Rookmelders zijn een belangrijk onderdeel van een vluchtveilig huis. Onderhoud aan melders is essentieel om deze goed werkend te houden. De frequentie en tijd die een installateur kwijt is aan het onderhoud (schoonmaken of batterij verwisselen) is relatief hoog voor de aard en duur van de werkzaamheden. Je bent voor het onderhoud aan 1 melder al snel een uur kwijt en 30 km verder. Bij een woningcorporatie met 10.000 woon-eenheden telt dit snel op. Je kunt je voorstellen wat dit betekent als het complete huizenbestand van woningcorporatieland (2,4 miljoen) onder handen genomen moet worden. Er zijn slimme manieren om dit te verminderen:

1. Stofcompensatie

Stofophoping belemmert het goed functioneren van een melder. De functie 'stofcompensatie' houdt de gevoeligheid voor stof binnenin de melder door de jaren heen gelijk. Een melder met stofcompensatie garandeert een langere en betere veiligheid, ook als je de melder niet periodiek schoonmaakt. Dit betekent minder onderhoud (slechts 1x per 3,5 jaar uitzuigen), meer veiligheid, geen vals alarm of geïrriteerde en gefrustreerde bewoners omdat de melder 's nachts gaat piepen.

2. 10-jaars lithiumbatterijen

Lithiumbatterijen hoef je tijdens de technische levensduur van de melder (10 jaar) nooit te vervangen. Niet de batterij, maar de complete melder vervang je na 10 jaar. Dit in tegenstelling tot alkalinebatterijen die slechts 1 tot 1,5 jaar meegaan. Zo zijn er minder serviceritten nodig

van installateurs of servicediensten en weet je zeker dat bewoners 10 jaar lang verzekerd zijn van een brandveilige woning.

Door te kiezen voor melders met stofcompensatie en 10-jaars lithiumbatterijen hoeven installateurs minder vaak onderhoud te plegen aan (rook)melders waardoor er ook minder vervoersbewegingen nodig zijn. In plaats van jaarlijks hoeft dit nog maar twee keer in de levensduur van de rookmelder te gebeuren. Bij een woningcorporatie met 10.000 wooneenheden scheelt dit aanzienlijk.

3. Melders op afstand uitlezen

In een tijd waarin vastgoedbeheer en de zorgplicht voor corporaties centraal staan, is het onderhouden van gegevens van eigendommen complex en tijdrovend. Toegang krijgen tot elk eigendom kan een probleem zijn. Je wil echter wel de zekerheid dat de melders te allen tijde goed werken. Gelukkig ontwikkelt de technologie van rook- en koolmonoxidemelders zich steeds verder. We kunnen melders koppelen aan je smartphone, waardoor je op afstand de status van de batterij en bijvoorbeeld de vervuiling van de rookkamer kunt aflezen. Ook kun je zien wanneer er onderhoud nodig is. Dit scheelt een hoop reistijd en onnodige bezoeken door je installateur. Ook zijn er rapportagetools beschikbaar om je onderhoud te monitoren. Met hulp van deze tools kun je je beleid en budget beter forecasten.

Het belang van goede projectering

Het is niet alleen belangrijk om de juiste technische oplossing te kiezen die voldoet aan de normen en geldende wetgeving. Het succes van een project hangt ook af van de uitvoering. Door een brandveilige installatie te realiseren volgens het Bouwbesluit voldoe je in ieder geval aan de basiseisen. Ongetwijfeld heb je daar kennis van: je weet wat er nodig is om een gebouw brandveilig te krijgen.

Maar hoe pak je vluchtveiligheid in een appartementencomplex met meerdere vleugels en bouwlagen aan? Waar moet je rekening mee houden als er branddeuren of deuren met deurdrangers in het gebouw aanwezig zijn? En wist je dat studentenhuysvesting weer andere regels kent? Bij deze complexere situaties is de juiste kennis vaak onvoldoende aanwezig. Helemaal als dit niet je dagelijkse werk is. Dit is waar projectering om de hoek komt kijken.

Hoe werkt projectering?

Projectering is een hulpmiddel om te bepalen welke oplossingen maximale (vlucht)veiligheid realiseren binnen een specifiek gebouw. Bij Hemmink analyseren we samen met onze opdrachtgever de tekeningen van een gebouw en verkennen we de projecteisen. Op die manier verzamelen we input zodat we een advies op maat kunnen geven en

doen we een voorstel. Natuurlijk voldoet dit voorstel aan alle wet- en regelgeving, de behoeften en wensen van de opdrachtgever én het hoogste niveau van brandveiligheid. Het resultaat is een maatwerkaanpak en tekening waaruit passende oplossingen voor de specifieke situatie duidelijk worden.

Projectering is een praktisch hulpmiddel tijdens de installatie, maar is ook te gebruiken voor verantwoording aan derden. Denk hierbij aan de aannemer, woningcorporatie, bewonerscommissie (VVE), een gemeente of keurende brandweer, die allemaal willen zien hoe brandveilig het betreffende gebouw is.



Tessa adviseert

Neem contact op met Tessa Smeulders voor vrijblijvend advies rondom projectering en andere vraagstukken.

 [06 - 82 46 70 21](tel:06-82467021)

 T.Smeulders@hemmink.nl



Beheersoftware voor maximale rook- en koolmonoxideveiligheid

Als je wil dat een projectmatige uitrol van rook- en/of koolmonoxidemelders optimaal veilig en hanteerbaar is, is het essentieel dat je bijhoudt waar welke melders worden opgehangen en dat je weet wat de status van de betreffende melders is. Voor grote projecten van woningcorporaties bieden we samen met Ei Electronics speciale beheerssoftware voor rook- en koolmonoxidemelders. Hiermee kan de eigen dienst of ingeschakelde installateur de geïnstalleerde melders beheren en het onderhoud coördineren. Dit werkt efficiënt en je zorgt voor een kostenvoordeel.

Hoe werkt deze beheerssoftware?

Met de AudioLINK app kun je rookmelders uitlezen. Alle (historische) gegevens en meldingen worden in een rapport opgeslagen. Is een melder bijvoorbeeld ooit verwijderd? Is de netvoeding uitgevallen? Is er rook of

koolmonoxide gedetecteerd? En ga zo maar door. Deze gegevens komen samen met de locatiegegevens in de database te staan.

Elke keer als een installateur onderhoud uitvoert op locatie (bijvoorbeeld aan de cv-ketel), kan hij de melder uitlezen in de AudioLINK app op zijn smartphone. Op basis van het getoonde rapport kan hij – als dat nodig blijkt – direct onderhoud uitvoeren aan de melder. Daarnaast wordt het rapport digitaal doorgestuurd via de smartphone naar de database in de cloud. De installateur kan hier als hij dat wenst zelf statusinformatie aan toevoegen. De informatie uit de rapporten wordt automatisch aan de database toegevoegd bij het corresponderende serienummer, zodat er een historisch inzicht per melder ontstaat.

Wat zijn de voordelen?

Voordelen corporatie

- Optimale veiligheid bewoners en altijd werkende melders.
- Je hebt periodieke bewijslast voor een goed werkend systeem per woning (afwenteling aansprakelijkheid).
- Rapportage en analyse over melders en impact op de bewoners (% veilig werkend, aantal alarmen, aantal keer testknop ingedrukt, aantal keer verwijderd, niveau stofopbouw etc.)
- Bewijslast corporatie voor mogelijke verzekeringskorting.
- Kostenvoordeel door efficiëntie.

Voordelen installateur

- Totaaloverzicht status melders.
- Inzicht in serienummers en bijbehorende adressen/plaatsingen, datum vervanging.
- Statushistorie melders (% veilig werkend, aantal alarmen, aantal keer testknop ingedrukt, aantal keer verwijderd, niveau stofopbouw, spanningsniveau batterij etc.)
- Geen handmatige verwerking nodig, geen typfouten.
- Efficiënter onderhoud (en verhoogde veiligheid) door data-analyse, minder onderhoud nodig, minder ad hoc ritten.
- Overzichtelijke inzage in de data (storingsmonteur bij incident).
- Direct volgen voortgang installatie of onderhoud.
- Inzicht in gedrag van bewoner/melders.
- Snel inzicht en oplossing bij klachten van bewoners.

Volledig op afstand beheren

Om een optimale veiligheid te kunnen creëren, kan het in complexen waarin kwetsbare doelgroepen (studenten, senioren) leven, verstandig zijn om naast de beheerssoftware gebruik te maken van een Gateway. De Hemmink Gateway stuurt de informatie van de gekoppelde melders door middel van een GSM-verbinding regelmatig door naar de cloud-omgeving. De informatie is vervolgens via een dashboard in te zien. Daarnaast kun je instellen dat zodra een melder in alarm gaat of bijvoorbeeld wordt verwijderd, er onmiddellijk een bericht (e-mail, sms) uitgaat.

Dankzij de gateway is er altijd een volledig overzicht van de status van alle melders voorhanden en kun je een efficiënte onderhoudsplanning opstellen. Het handmatig uitlezen van melders is hierdoor overbodig.



Wat betekent de wetgeving voor de zorgplicht van corporaties?

Wat is de primaire taak van woningcorporaties? Het bouwen van betaalbare huurwoningen, zoals te lezen in de Woningwet 2015. Maar er wordt steeds meer van woningcorporaties verwacht als het gaat om de zorgplicht. Denk aan het bestrijden van overlast, het bevorderen van de veiligheid en het voldoen aan de informatieplicht.

Als corporatie moet je kunnen bewijzen dat je voldoet aan de wetgeving. Maar, deze zorgplicht is nergens uitdrukkelijk in de wet omschreven. Er bestaat wel een gedragscode: de Governancecode (voorheen Aedescode). Voluit is dat de Commissie Governancecode Woningcorporaties. In deze code geven de leden aan waar ze voor staan en waar ze op aangesproken kunnen en willen worden. De commissie toetst op verzoek van belanghouders of leden de code naleven.

Nu we weten dat rookmelders ook verplicht worden voor bestaande bouw, welke zorgplicht heb je dan precies als woningcorporatie? Hieronder zie je een gedetailleerde beschrijving van de belangrijkste wetswijzigingen en wat dat voor invloed heeft op de zorgplicht.

Wijziging van Artikel 3.117

De aanwezigheid van een rookmelder die voldoet aan EN14604 wordt op iedere bouwlaag (iedere verdieping inclusief de begane grond) in bestaande woningen verplicht. De verplichting geldt voor bouwlagen met een verblijfsruimte of met een besloten ruimte waardoor er een vluchtroute aanwezig is tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie.

- Dit betekent in de praktijk dat op iedere verdieping van bestaande woningen een rookmelder geplaatst moet zijn.

- Er ontstaat dus een verschil in wetgeving tussen bestaande bouw en nieuwbouw. Bij nieuwbouw blijft de wet vrijwel identiek aan het Bouwbesluit 2012: een rookmelder moet aangesloten zijn op netspanning en voorzien van een back-upbatterij.
- In tegenstelling tot nieuwbouw worden er voor bestaande bouw geen eisen gesteld aan de projectering en de koppeling van rookmelders. Ook hoeft je de rookmelders niet aan te sluiten op elektrische voorzieningen. Rookmelders op batterijen volstaan.
- Rookmelders die in de handel zijn, moeten een CE-markering hebben op basis van de productnorm EN 14604.
- Het onderhouden en vervangen van batterijen valt onder de zorgplicht van artikel 2.6 (zie uitleg bij de derde wijziging hieronder).
- De betreffende rookmelders moeten een levensduur hebben van 10 jaar. Dit betekent dat rookmelders iedere 10 jaar moeten worden vervangen.

Toevoeging aan artikel 4.218

Met de volgende wijzigingen die in 2020 zijn ingegaan, dien je ook rekening te houden:

- Een toegangsdeur van een woonfunctie is alleen zelfsluitend bij brand in de woonfunctie of het woongebouw waarin de woonfunctie is gelegen.
- De eis dat woningtoegangsdeuren in nieuwe woongebouwen zelfsluitend moeten zijn, wordt aangepast. Dit gebeurt op verzoek van diverse leden van het overlegplatform bouwregelgeving, waaronder de brandweer. Het wordt verplicht om zogenaamde vrijloopdrangers toe te passen. Reguliere deurdrangers zijn belemmerend in het dagelijkse gebruik en worden daardoor in de praktijk vaak onklaar gemaakt door gebruikers.
- Deze vrijloopdrangers worden alleen geactiveerd bij brand. Er zijn hierbij verschillende mogelijkheden. De vrijloopdranger kan worden geactiveerd door een

rookmelder in de woning, door een rookmelder in de gemeenschappelijke verkeersruimte of door een rookmelder die geïntegreerd is in de dranger. Het vierde lid geeft een functionele omschrijving en het is aan een opdrachtgever of bouwer om een keuze te maken voor een specifieke oplossing.

- Het onderhouden van de dranger en rookmelder valt onder de zorgplicht van artikel 2.6 (zie uitleg hieronder).

Wijziging van Artikel 2.6

(specifieke zorgplicht: bouwwerkinstallatie)

Eerder moest de bouwwerkinstallatie alleen voldoen aan lid a, b en c (zie hieronder). Dit wordt nu specifiek toegewezen aan de eigenaar van het gebouw. De eigenaar van het bouwwerk of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het treffen van voorzieningen aan dat bouwwerk, draagt zorg voor een krachtens de wet aanwezige bouwwerkinstallatie.

- a. Functioneert in overeenstemming met de op die installatie van toepassing zijnde regels.
- b. Wordt adequaat beheerd, onderhouden en gecontroleerd.
- c. Wordt zodanig gebruikt dat er geen gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.

Samengevat: wat betekent dit voor jouw beleid?

Het zal je inmiddels duidelijk zijn dat de voorgenomen wetswijziging behoorlijk wat impact heeft op je beleid, budget en bedrijfsvoering voor de komende jaren. Het zomaar plaatsen of vervangen van rookmelders biedt onvoldoende bodem om aan de zorgplicht te voldoen.

Voor zowel een corporatie met een paar duizend woningen als met meer dan 30.000 woningen heeft de wijziging een behoorlijke impact. Op de bestuurlijke, maar zeker ook op de organisatorische en kostentechnische kant. Hier moet je goed over nadenken en met een gedegen plan van aanpak komen, de juiste mensen inzetten en de juiste oplossing kiezen. Een oplossing waarbij je op de langere termijn onverwachte uitgaven voorkomt.

We zien dat de huidige voorstellen minder ver gaan dan de wetgeving voor nieuwbouw. Onder andere de veiligheidsregio's vormen hier nu een mening over. Eén ding blijft in de kern altijd hetzelfde: het gaat om het verbeteren van de brandveiligheid in Nederland en specifiek bij jouw corporatie.

Bij Hemmink hebben we al tientallen jaren ervaring met brand- en koolmonoxideveiligheid. Wij kunnen je helpen bij het opstellen van beleid, met de projectering, de keuze voor een installateur, het trainen van de installateur en het informeren van bewoners. Wil je eens vrijblijvend kennismaken? Neem dan contact op: bel (038) 469 8200 of stuur een e-mail naar info@hemmink.nl.

Relevante links

Hieronder zijn een aantal links opgenomen naar documenten zoals gepresenteerd door het Ministerie van Binnenlandse Zaken:

- [De publicatie van de wetswijziging in het staatsblad](#)
- [Publicatie nieuwste Besluit bouwwerken leefomgeving, besluit 3 juli 2018 \(dit volgt het bouwbesluit van 2012 op, wordt van kracht op het moment dat ook de Omgevingswet van kracht wordt\)](#)
- [Uitleg rijksoverheid over nieuwe omgevingswet](#)
- [Keten van brandveiligheid \(Hemmink\)](#)



Vragen?

Neem contact op met één van de specialisten van Hemmink.

 [\(038\) 469 8200](tel:(038)4698200)

 info@hemmink.nl



Popovstraat 1
18004 DA Zwolle
Postbus 40013

www.hemmink.nl

 **Hemmink**