



Gebruiksbesluit

Gebruiksbesluit en kamerverhuur

Door de inwerkingtreding van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken (Gebruiksbesluit) gelden vanaf 1 november 2008 landelijke voorschriften voor het brandveilig gebruik van woningen bij kamerverhuur. Door die voorschriften kunnen bij kamerverhuur een brandmeldinstallatie en blusmiddelen vereist zijn en moeten deuren op de vluchtroute aan bepaalde eisen voldoen. Ook kan een gebruiksmelding bij de gemeente nodig zijn.

Kamerverhuur

Kamerverhuur is in het Gebruiksbesluit gedefinieerd als woonfunctie voor het bedrijfsmatig verschaffen van woonverblijf aan meer dan één huishouden en aan meer dan vier personen. Hiermee richt het begrip 'kamerverhuur' zich op de verhuur van kamers in een woning aan afzonderlijke huurders die geen sociale band met elkaar of de verhuurder hebben en zodoende zelf geen of weinig invloed op de brandveiligheidssituatie kunnen uitoefenen. Het gaat hier dus niet om een woongroep of het wonen in een groepszorgwoning, gezinsvervangend tehuis of studentenhuus waarin een aantal personen gezamenlijk een huishouden voert. Het gaat ook niet om de woning van een hospita met een beperkt aantal inwonende studenten. Ook de woning die ouders voor de huisvesting van hun studerende kind kopen valt er in beginsel buiten, ook als er in die woning nog enkele andere studenten worden gehuisvest. In de definitie is een ondergrens van meer dan vier personen opgenomen. Dat is gedaan omdat ervan wordt uitgegaan dat bij kamerverhuur aan maximaal vier personen, die alle vier een eigen kamer hebben, vergeleken met andere vormen



van wonen geen extra grote risico's voor de brandveiligheid voortvloeien.

In de definitie is het begrip 'woonfunctie' gebruikt. Daarmee wordt bedoeld dat de gebruiksfunctie van het betreffende (deel van het) gebouw 'wonen' is. Vrijstaande woningen, eengezinswoningen, flat- en portiekwoningen, groepszorgwoningen en bejaarden-oorden 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.

Brandmelding: de gezamenlijke ruimten

Bij kamerverhuur als bedoeld in het Gebruiksbesluit moet in de gezamenlijke ruimten soms een brandmeldinstallatie aanwezig zijn. 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 bestand 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.

De technische uitwerking van de brandmelding moet door de eigenaar/verhuurder zijn vastgelegd in een programma van eisen, dat door de gemeente moet worden goedgekeurd. In dat programma van eisen moet ook de ontruimingsalarmering zijn uitgewerkt. Daarbij moet worden uitgegaan van een luidalarminstallatie die in elke kamer zodanig hoorbaar moet zijn dat mensen ook tijdens hun slaap worden gealarmeerd (een geluidniveau van 85 dB is in het algemeen toereikend). Met de plaatsing van signaalgevers in de gezamenlijke keuken(s) en op elke verdieping in de gezamenlijke vluchtroute(s) zal meestal aan dit uitgangspunt zijn voldaan.

Brandmelding: de individuele wooneenheden

Ongeacht of dat in de gezamenlijke ruimten ook is vereist, moeten ook de individuele wooneenheden (de afzonderlijke kamers) soms een brandmelding hebben. Die is nodig wanneer de wooneenheden niet allemaal op de begane grond zijn gelegen en er geen tweede vluchtroute is waarlangs het aansluitende terrein vanuit een wooneenheid op adequate wijze kan worden bereikt zonder gebruik te maken van een sleutel. Het begrip 'adequate wijze' betekent dat het afhankelijk van het soort kamerverhuur om een

acceptabele oplossing moet gaan. Bij oudere kamerbewoners is een brandweerpaal bijvoorbeeld geen acceptabele vluchtoplossing. Burgemeester en wethouders zullen van geval tot geval moeten beoordelen of er een acceptabele tweede vluchtmogelijkheid is. Wanneer de wooneenheden een brandmelding moeten hebben, moeten de rookmelders op het elektriciteitsnet zijn aangesloten en met elkaar zijn doorgesloten.

Deuren in vluchtroutes

Elke deur die men bij het vluchten vanaf de toegang van een kamer tot de toegang van de woning moet passeren, moet eenvoudig met een lichte druk of met een panieksluiting kunnen worden geopend. Het gaat hierbij niet om een eis ten aanzien van de draairichting van deuren maar om het eenvoudig, zonder sleutel, kunnen openen van deuren. Er mag een panieksluiting worden aangebracht maar dat hoeft niet. De deuren van de kamers en de voor- en achterdeur van de woning mogen wel met een sleutel afsluitbaar zijn.

Blusmiddelen

Er moet ten minste één blusmiddel (zoals een brandslanghaspel of draagbaar blustoestel) aanwezig zijn in een gezamenlijke keuken en ten minste één per bouwlaag in de gezamenlijke gang of op de overloop. Dat middel moet duidelijk zichtbaar zijn opgehangen of gemarkeerd zijn met een pictogram, zodat de in de woning aanwezige personen direct kunnen zien waar de blusmiddelen zich bevinden.

Gelijkwaardige oplossingen

Het Gebruiksbesluit biedt de eigenaar/verhuurder de mogelijkheid om een andere brandveiligheidsoplossing te kiezen dan is voorgeschreven. Voorwaarde is dat zo'n andere oplossing minstens dezelfde mate van brandveiligheid als de voorgeschreven oplossing biedt. Wanneer de eigenaar/verhuurder bijvoorbeeld een certificaat heeft waarmee het brandveilig gebruik van de woning bij kamerverhuur voldoende kan worden geborgd, kan dat certificaat worden gebruikt om aannemelijk te maken dat sprake is van zo'n gelijkwaardige oplossing. Een voorbeeld van zo'n certificaat is het zogenoemde Proscertificaat voor het verhuren van onzelfstandige woonruimte, dat aannemelijk kan maken dat sprake is van gelijkwaardigheid aan de voorschriften van het Gebruiksbesluit over kamerverhuur, zulks ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

Gebruiksmelding

Wanneer een woning voor kamerverhuur gebruikt gaat worden, moet dat minstens vier weken vóór aanvang van dat gebruik bij burgemeester en wethouders worden gemeld. Zo'n gebruiksmelding is ook nodig wanneer de eigenaar/verhuurder van de woning zich op een gelijkwaardige brandveiligheidsoplossing beroept. Meer informatie over de gebruiksmelding is opgenomen

in het infoblad “Brandveiligheid: de gebruiksmelding en de gebruiksvergunning”.

Wanneer overigens al vóór 1 oktober 2008 een vergunning op grond van de gemeentelijke bouwverordening voor het brandveilig gebruik van de woning voor kamerverhuur is verleend of aangevraagd, wordt die vergunning respectievelijk die aanvraag beschouwd als een gebruiksmelding. In dat geval hoeft de kamerverhuur niet nogmaals te worden gemeld.

Naleving, handhaving en strafbaarheid

De hiervoor genoemde voorschriften van het Gebruikbesluit over kamerverhuur dragen bij aan de brandveiligheid. Maar in de praktijk kan die brandveiligheid natuurlijk alleen maar worden bereikt wanneer die voorschriften worden nageleefd. Bij die voorschriften is primair de eigenaar/verhuurder daarvoor verantwoordelijk. Het niet-naleven van de voorschriften is een overtreding die strafbaar is op grond van de Wet op de economische delicten.

Vanzelfsprekend hebben ook de kamerbewoners een eigen verantwoordelijkheid bij het brandveilig gebruik van de woning. Het komt nogal eens voor dat een vluchtroute wordt geblokkeerd door fietsen, bierkratten, oud papier, meubels of vuilniszakken. Soms wordt er geknoeid met elektrische bedrading, met alle kans op kortsluiting. Het Gebruikbesluit wordt ook overtreden wanneer daardoor:

- brandgevaar wordt veroorzaakt;
- de melding van, alarmering bij of bestrijding van brand wordt belemmerd, of
- het gebruik van vluchtmogelijkheden bij brand wordt belemmerd.

Ook die overtredingen zijn strafbaar op grond van de Wet op de economische delicten. Naast strafrechtelijk optreden kan tegen overtredingen ook bestuursrechtelijk worden opgetreden. Burgemeester en wethouders kunnen direct handhavend optreden door toepassing van bestuursdwang of het opleggen van een last onder dwangsom. In het uiterste geval kunnen zij het gebruik van de woning zelfs laten staken (zo nodig: per direct).



Dit is een publicatie van: **Ministerie van VROM**
Rijnstraat 8 | 2515 XP Den Haag | www.vrom.nl