



Wijziging wetgeving rookmelders in bestaande bouw

De impact voor woningcorporaties

Algemene intro over wetgeving, wat houdt het in het kort in

De overheid heeft het voornemen om rookmelders in bestaand bezit (gerealiseerd voor 2003) verplicht te stellen en per 1 juli 2022 ook geplaatst te hebben. Tot nu toe was dit vanuit de NEN 2555 alleen verplicht voor nieuwbouwwoningen. Een hele mooie stap dus richting een optimale brandveilige leefomgeving. Helemaal als je bedenkt dat in slechts 20%* van de branden met een fatale afloop een goed werkende rookmelder in de woning aanwezig was.

De wijziging, wat houdt dit nu precies in? Indien het voorstel op 1 juli 2022 wettelijk van kracht wordt, dan zijn dit de belangrijkste wijzigingen:

- Op iedere bouwlaag voor bestaande bouw moet een rookmelder aanwezig te zijn.
- Rookmelders moeten iedere 10 jaar vervangen te worden.
- Er moeten vrijloopdrangers worden toegepast bij woningtoegangsdeuren die alleen dichtvallen indien brand is gedetecteerd. Dit geldt voor nieuwe woongebouwen en bij verbouw en transformatie (functiewijziging).

In dit whitepaper nemen we je verder mee in wat deze wijzigingen betekenen als je het hebt over je meerjarenplannen, de zorgplicht, de kosten maar ook de plaatsing en het onderhoud.

Visie op brandveiligheid

Wat is echte brandveiligheid eigenlijk

Eerst gaan we een stapje terug. Brand- of koolmonoxideveiligheid - of nog beter vluchtveiligheid- wat is dat eigenlijk? In de kern gaat het erom dat je bij brand of te hoge koolmonoxidewaardes op tijd gewaarschuwd wordt zodat de bewoners de woning zo snel mogelijk kunnen verlaten. Bij een brand is het ontstaan van rook direct en indirect levensbedreigend. Door het inademen ervan kan iemand onwel worden of zelfs overlijden, wat één van de belangrijkste doodsoorzaken is bij brand. Maar indirect leidt rook ook tot ernstige verstoring van de vluchtmogelijkheden.

* Bron: website Federatie Veilig Nederland

Dat klinkt logisch. Zorg dat je een rookmelder of koolmonoxidemelder in je huis ophangt en je bent ten alle tijde verzekerd van voldoende vluchttijd. Niets is minder waar. Echte brand-of koolmonoxideveiligheid gaat veel verder dan alleen het ophangen van een melder. Ook als het gaat om een kwalitatief goede melder die voldoet aan alle normen. Want ook die kwaliteitsrookmelder werkt onvoldoende als hij op de verkeerde plaats hangt, te dicht bij een warmtebron hangt of blijft piepen en na 4x vals alarm verwijderd wordt door een geïrriteerde bewoner... Je creëert niet alleen schijnveiligheid, maar zeker in het geval van een corporatie kan dit bij een ongeval grote gevolgen hebben voor haar rol in het kader van zorgplicht. Hierover later meer.

Kennis van de werking van rookmelders en de technische installatie is dus absoluut een must. Daarnaast speelt ook het onderhoud van de melder een belangrijke rol om zorgeloze brandveiligheid te kunnen bieden. Je wilt immers voorkomen dat bewoners 's nachts wakker worden door een piepende rookmelder terwijl er geen sprake is van brand. Of dat de batterijen niet of te laat vervangen worden. Zaken waar je bij het opstellen van je beleid en (onderhouds)plannen allemaal rekening mee moet houden. Laten we eerst eens verder inzoomen op die definitie van brandveiligheid in relatie tot de wetwijziging.



Echte brandveiligheid bereik je niet door alleen de regelgeving te wijzigen

Zoals gezegd begint het creëren van een brandveilige woning met het plaatsen van een melder. In het nieuwe wetsvoorstel wordt nu ook de aanwezigheid van rookmelders in bestaand bezit vóór 2003 (alle woningen die daarna gebouwd zijn vallen onder de huidige wetgeving voor nieuwbouw waar het al verplicht was om rookmelders te plaatsen) verplicht.

De huidige voorstellen gaan echter minder ver dan de wetgeving voor nieuwbouw. Dit betekent dat melders in bestaande bouw niet verplicht gekoppeld hoeven te worden en dat deze ook gevoed mogen zijn door alleen een (alkaline) batterij en dus niet op het net aangesloten hoeven te worden. Beide punten leveren in potentie het risico van schijnveiligheid op. Waarom? Als de rookmelder in een huis van 3 verdiepingen op zolder afgaat en deze is niet gekoppeld, dan hoor je hem niet (goed) als iemand in de woonkamer zit, en vice versa. Bovendien is bij melders met een alkaline batterij er geen back-up als de batterij leeg is of onverhoopt niet meer (goed) werkt. Bovendien moeten de batterijen jaarlijks vervangen worden. Als dit niet of te laat gebeurt werken de melders niet meer. Schijnveiligheid dus, met alle potentiële gevolgen van dien.

Wij pleiten voor het koppelen van melders en het gebruik van 10-jaars lithium batterijen. Hoewel dit in de NEN2555 niet verplicht gesteld wordt, biedt dit veel meer zekerheid en brandveiligheid voor de bewoners. De batterijen gaan gedurende de levensduur van de melder mee en hoeven dus niet vervangen te worden.

Hoewel normen een goede leidraad zijn, schuilt in het generiek toepassen ervan een gevaar: 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 lijkt, 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.



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 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. In Nederland is er echter geen wetgeving die het plaatsen van een koolmonoxidemelder of het nemen van andere preventieve maatregelen verschrijft. Het aantal slachtoffers van koolmonoxidevergiftiging blijft dan ook ongekend hoog. Jaarlijks overlijden gemiddeld 10 mensen* aan een koolmonoxidevergiftiging. Wist je bijvoorbeeld dat koolmonoxide 250x (!) sneller in je bloed wordt opgenomen dan zuurstof? Bij 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 hierbij aan klachten zoals spierzwakte, misselijkheid, chronische hoofdpijn en hartritme stoornissen en een algehele aantasting van het zenuwstelsel geconstateerd. Letterlijk en figuurlijk een sluipmoordenaar dus.

In opdracht van Brandweer Nederland en de Brandwonden Stichting deed het Instituut Fysieke Veiligheid onderzoek naar de koolmonoxidegevaren 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 wanneer deze niet juist is aangesloten, er een lek of slijtage is of 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 in ieder geval 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, zoals 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.

Waar moet je op letten bij de keuze van 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 koolmonoxidemelders met 10-jaars lithium back-up batterij
- 230V netgevoede rook-, hitte- en koolmonoxidemelders met 9V alkaline back-up batterij
- Batterijgevoede rook- en hitte- en koolmonoxidemelders met 10-jaars lithium batterij
- Batterijgevoede rook- en hitte- en koolmonoxidemelders met vervangbare alkaline batterij (1 jaar)

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 categorie melder?

Optische melder/rookmelder:

De rookmelder wordt ook wel optische melder genoemd en 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. In het Bouwbesluit worden rookmelders met een optische werking verplicht gesteld. Je kunt de optische melder gebruiken in het trappenhuis, de hal, (woon/slaap-) kamer en overloop.

Thermische melder/hitemelder:

De thermische melder ofwel hitemelder wordt als alternatief voor de standaard rookmelders geplaatst. 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. Daarom zijn hittemelders de oplossing voor plekken waar rookmelders ongewenst in alarm zouden gaan, zoals de badkamer, keuken en de garage.

Koolmonoxidemelder of CO-melder:

Een koolmonoxidemelder meet iedere 50 seconden met een hoogwaardige elektro-chemische sensor 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 types onderscheiden:

1) Detectie van hitte en 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.

Welke melder is dan de beste keuze voor mijn situatie?

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, bieden nog een extra kwaliteitsborging. Dit is een Europees kwaliteitslabel voor batterijgevoede rookmelders. De melders worden door een geaccrediteerd onafhankelijk testinstituut getest. Naast de kwaliteit zijn er bij het kiezen van de juiste melder nog diverse andere variabelen die je als beleidsmaker in je overweging mee zou moeten nemen. Een aantal zaken waar je aan kan denken:

• Draadloos of bedraad gekoppelde melders

Feit is dat gekoppelde melders de vluchttijd aanzienlijk verhogen. Wil je voorkomen dat jouw bewoners het alarm van één van de rookmelders in huis niet hoort? Koppel ze dan. Hierdoor gaat niet alleen de melder bij de brandhaard af, maar bij alle op dat moment in huis aanwezig melders. Zo weet je zeker dat bewoners op tijd gealarmeerd worden en het huis of appartement veilig verlaten kunnen.

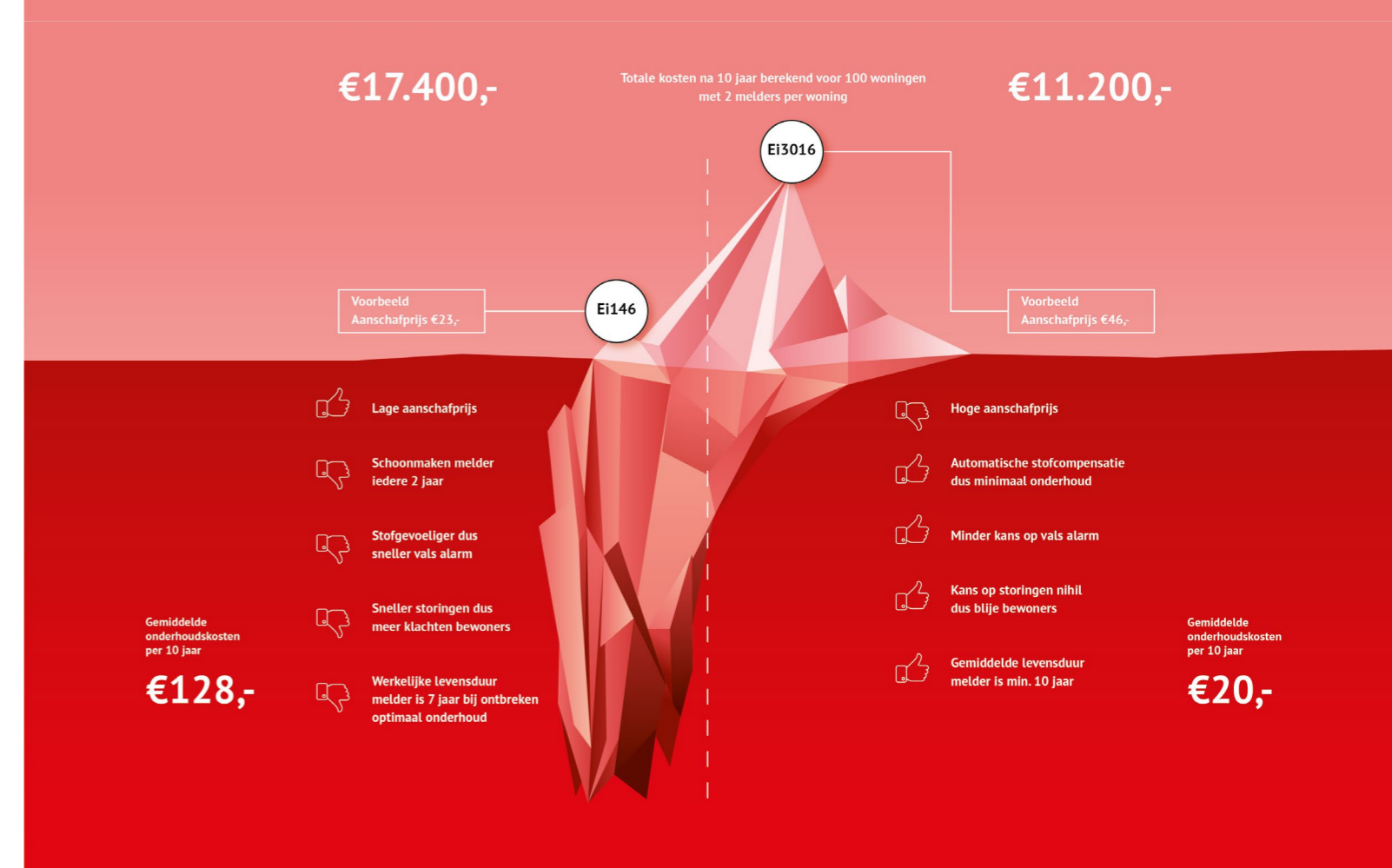
De keuze voor draadloos of bedraad koppelen hangt veelal van de situatie af. In nieuwbouwwoningen wordt vaak gekozen voor bedraad koppelen. De melders worden dan op één aparte eind(licht)groep zonder wandcontactdoos aangesloten. Als dit niet mogelijk is, wat vaak bij renovatiebouw, bestaande bouw of studentenpanden voorkomt, is draadloos koppelen de oplossing. De communicatie tussen de melders komt dan via radiofrequentie tot stand.

• 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 af van de aanschafprijs alleen. Juist door de totale kosten over de levensloop van het product te berekenen kan je een flinke kostenbesparing realiseren. Meer weten of TCO? Bereken [hier](#) jouw besparing.

• De keuze van de voeding en batterij

Kies je voor melders met een (back-up) batterij die 10 jaar, dus gedurende de hele levensduur van de melder, meegaat of voor een alkaline batterij die je elk jaar moet vervangen? Kies je voor de laatste optie, dan moet je hier in 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 een verzorgingstehuis met ouderen 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.

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 duur van de totale tijd die een installateur kwijt is voor het onderhoud (schoonmaken of batterij verwisselen) is relatief hoog voor de aard en duur van de werkzaamheden. Je bent al snel een uur kwijt en 30 km verder om naar een woning toe te gaan om een melder te onderhouden. Bij een woningcorporatie met 10.000 wooneenheden telt dit snel op, laat staan het complete huizenbestand van woningcorporatieland (2,4 miljoen). Er zijn slimme manieren om dit te verminderen:

Stofcompensatie

Stofophoping belemmert vaak 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 een melder niet periodiek wordt schoongemaakt. Dit betekent minder onderhoud (slechts 1x per drie en een halfjaar uitzuigen), meer veiligheid, geen vals alarm of geïrriteerde en gefrustreerde bewoners omdat de melder 's-nachts gaat piepen.

Het effect van minder onderhoud

Installateurs hoeven dus minder vaak onderhoud te plegen aan (rook)melders; er zijn dus minder vervoersbewegingen nodig. In plaats van bijvoorbeeld 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.

10-jaars lithium batterijen

Lithium batterijen hoeven tijdens de technische levensduur van de melder (10 jaar) nooit vervangen te worden. Niet de batterij maar de complete melder wordt na 10 jaar vervangen. Dit in tegenstelling tot alkaline batterijen die slechts 1 - 1,5 jaar meegaan. Zo zijn er minder serviceringen nodig van installateurs of servicediensten en weet je zeker dat de bewoners 10 jaar lang verzekerd zijn van een brandveilige woning.

Melders op afstand uit lezen

In een tijd waarin vastgoedbeheer en de zorgplicht voor corporaties centraal staan, is het onderhouden van gegevens voor eigendommen complex en tijdrovend. Toegang krijgen tot elk eigendom kan een probleem zijn. Je wilt echter wel de zekerheid dat de melders ten alle tijden goed werken. Gelukkig ontwikkelt de technologie van rook- en koolmonoxidemelders zich ook steeds verder.

Melders kunnen gekoppeld worden aan je smartphone, waardoor je op afstand de status van de batterij, de vervuiling van de rookkamer kan aflezen en kan zien wanneer er onderhoud nodig is. Dit scheelt een hoop reistijd en onnodige bezoeken door jouw installateur. Ook zijn er rapportagetools beschikbaar om je onderhoud te monitoren. Ook helpt dit om je beleid en budget beter te forecasten.

Het belang van een goede projectie

Niet alleen de juiste technische oplossing conform de geldende wetgeving en normen is belangrijk, maar ook de uitvoering van het project. 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 ik rekening mee houden als er branddeuren of deuren met deurdrangers in het gebouw aanwezig zijn? En wist je dat studentenhuisvesting 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.

Wat is een projectering?

Een projectering is een hulpmiddel om te bepalen welke oplossingen maximale (vlucht)veiligheid realiseren binnen een specifiek gebouw. Door de tekeningen van een gebouw te analyseren en de projecteisen te verkennen, wordt input verzameld voor een maatwerkadvies. Vanuit deze input wordt een voorstel gedaan die voldoet aan alle wet- en regelgeving, de behoeften en wensen van de opdrachtgever en het hoogste niveau van brandveiligheid. Het resultaat is een maatwerk aanpak en tekening waaruit de passende oplossingen voor de specifieke situatie duidelijk worden.

Het toepassen van een projectie

Een 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 dat een gebouw zo brandveilig mogelijk is.

Wat betekent de wetgeving voor de zorgplicht die corporaties hebben?

Hoewel in de Woningwet 2015 staat dat de primaire taak van woningcorporaties het bouwen van betaalbare huurwoningen is, wordt er wel steeds meer verwacht als het gaat om zorgplicht. Denk aan het bestrijden van overlast, het bevorderen van de veiligheid of het voldoen aan de informatieplicht. Als corporatie moet je kunnen bewijzen dat je voldoet aan de wetgeving. Maar, deze zorgplicht is echter nergens uitdrukkelijk in de wet omschreven. Er bestaat wel een gedragscode, genaamd de Governancecode (voorheen Aedescode), voluit 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.

Als we teruggaan naar de voorgestelde wetswijziging om rookmelders ook voor bestaande bouw te gaan verplichten, welke zorgplicht geldt dan voor corporaties?

Een gedetailleerde beschrijving

De wijzigingen zijn hieronder meer in detail voor de belangrijkste artikelen uitgewerkt.

(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 de bestaande bouw verplicht gesteld in woningen.



De verplichting geldt voor bouwlagen met een verblijfsruimte of met een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie.

- o Dit betekent in de praktijk dat op iedere verdieping van bestaande woningen een rookmelder geplaatst moet zijn.
- o 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 aangesloten op netspanning en voorzien van een back-up batterij.
- o In tegenstelling tot nieuwbouw worden er geen eisen gesteld aan de projectering en doorkoppeling van de rookmelders.
- o Ook hoeven de rookmelders niet te zijn aangesloten op de elektrische voorzieningen. Volstaan kan worden met rookmelders op batterijen.
- o Rookmelders die in de handel zijn, moeten zijn voorzien van een CE-markering op basis van de productnorm EN 14604.
- o Het onderhouden en vervangen van batterijen valt onder de zorgplicht van artikel 2.6 (zie uitleg bij de derde wijziging hieronder).
- o De betreffende rookmelders moeten een levensduur hebben van 10 jaar. Dit betekent dat iedere tien jaar de rookmelder moet worden vervangen.

Aan artikel 4.218 wordt een lid toegevoegd, deze luidt als volgt:

Een toegangsdeur van een woonfunctie is alleen zelfsluitend bij brand in de woonfunctie of het woongebouw waarin de woonfunctie is gelegen.

- o 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. Verplicht wordt dat zogenaamde vrijloopdrangers worden toegepast. Reguliere deurdrangers zijn belemmerend in het dagelijkse gebruik en worden daardoor in de praktijk vaak onklaar gemaakt door gebruikers.
- o 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 een keuze te maken voor een specifieke oplossing.
- o 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: bouwinstallatie))

Waar eerder alleen beschreven werd dat de bouwinstallatie moest voldoen aan leden a., b. en c. wordt dit nu specifiek toegewezen aan de eigenaar:

- o De eigenaar van het bouwwerk of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het treffen van voorzieningen aan dat bouwwerk draagt er zorg voor dat een krachtens de wet aanwezige bouwinstallatie:
 - a) functioneert in overeenstemming met de op die installatie van toepassing zijnde regels;
 - b) wordt adequaat beheerd, onderhouden en gecontroleerd; en
 - c) wordt zodanig gebruikt dat geen gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.

Samengevat: Wat betekent dit allemaal voor jouw beleid

Na het lezen van voorgaande hoofdstukken zal het je 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 van corporaties te voldoen.

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

Nog niet alles ligt vast en is besloten, dat maakt het lastig. Zo zien we dat de huidige voorstellen minder ver gaan dan de wetgeving voor nieuwbouw en dat onder andere de veiligheidsregio's hier nu een mening over vormen. Eén ding blijft in de kern altijd hetzelfde: het gaat om het verbeteren van de brandveiligheid in Nederland en specifiek bij jouw corporatie.

Een partij die al tientallen jaren ervaring heeft als het gaat om brand- en koolmonoxideveiligheid is Hemmink. Zij kunnen je helpen bij het opstellen van het beleid, het maken van een projectie, de keuze voor een installateur, het trainen van de installateur en het informeren van de bewoners. Wil je eens vrijblijvend kennismaken? Neem dan contact op.

Relevante links

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

- o [Voorhang van de verzamelwijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving toe \(opvolger van het Bouwbesluit 2012 onder de Omgevingswet\). Dit document wordt tijdens voorhang voorgelegd aan de Eerste en Tweede Kamer. Daarna zal de raad van State adviseren.](#)
- o [Publicatie nieuwste Besluit bouwwerken leefomgeving, besluit 3 juli 2018 \(dit volgt het bouwbesluit van 2012 op, zal van kracht gaan op het moment dat de Omgevingswet van kracht wordt\).](#)
- o [Uitleg rijksoverheid over nieuwe omgevingswet.](#)

Contact

Richard Kamans
Adviseur Veilig & Comfortabel Wonen
Oost-Nederland
T: +31 38 4698 200
M: +31 6 57296281
E: r.kamans@hemmink.nl

Tessa Smeulders
Adviseur Veilig & Comfortabel Wonen
West-Nederland
T: +31 38 4698 200
M: +31 6 82467021
E: t.smeulders@hemmink.nl



Hemmink is leverancier en kennispartner
van Ei Electronics in Nederland

Hemmink B.V.
Postbus 40013
8004 DA Zwolle
038 - 469 8200
info@hemmink.nl



www.eielectronics.nl

Alle rechten voorbehouden aan Ei Electronics Nederland & Hemmink B.V.