



Wijziging zorgplicht rookmelders

De impact van de gewijzigde
wetgeving op woningcorporaties

Introductie

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).

Samen met de hierboven beschreven verplichting wordt ook de zorgplicht van de vastgoedeigenaar, in dit geval de woningcorporatie, aangescherpt. In dit whitepaper nemen we je mee in welke wijzigingen er zijn ten aanzien van de zorgplicht en hoe deze slim te ondervangen 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? 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.

- 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 aangesloten op netspanning en voorzien van een back-up batterij.



- In tegenstelling tot nieuwbouw worden er geen eisen gesteld aan de projectering en door koppeling van de rookmelders.
- Ook hoeven de rookmelders niet te zijn aangesloten op de elektrische voorzieningen. Volstaan kan worden met rookmelders op batterijen.
- Rookmelders die in de handel zijn, moeten zijn voorzien van een CE-markering 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 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.

- 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.
- 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.
- 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:

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:

- functioneert in overeenstemming met de op die installatie van toepassing zijnde regels;
- wordt adequaat beheerd, onderhouden en gecontroleerd; en
- wordt zodanig gebruikt dat geen gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.

Slimme rookmelders helpen corporaties bij de zorgplicht

Er is een aantal slimme manieren om een grotere veiligheid bij de toepassing van rookmelders te realiseren. Andersom gezegd, wordt hiermee de kans op schijnveiligheid sterk verkleind wat een grote bijdrage levert aan de zorgplicht. Op de volgende wijzen helpen slimme rookmelders mee aan de zorgplicht:

Draadloos of bedraad koppelen van 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 horen? 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.

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.

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 nog 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.

Melders uitlezen en registreren

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.

Beheerssoftware voor maximale rook- en koolmonoxideveiligheid

Bij een projectmatige uitrol van rook- en of koolmonoxidemelders is het voor optimale veiligheid en ook voor de hanteerbaarheid essentieel dat bijgehouden wordt waar welke melders worden opgehangen en wat de status van de betreffende melders is. Het onderhoud en de vervangingen kunnen maximaal gemanaged worden, met efficiëntie en kostenvoordeel tot gevolg.

Hemmink biedt speciaal voor grote projecten met Ei Electronics rook- en koolmonoxidemelders beheerssoftware voor woningcorporaties. Hiermee kunnen de eigen dienst of de ingeschakelde installateur(s) de geïnstalleerde melders beheren en kan het onderhoud gecoördineerd worden.

Hoe werkt deze beheerssoftware?

De werking van de beheerssoftware is als volgt: meerdere type melders hebben een sticker met een QR-code. Via de gratis AudioLINK app op een willekeurige smartphone is deze QR-code te scannen en worden het typenummer, het serienummer en de productiedatum opgehaald en samen met in te geven adresgegevens doorgestuurd naar de database. In overleg wordt de onderhoudsinterval bepaald.

Telkens bij algemeen of cv onderhoud, of tussendoor bij bijvoorbeeld een mutatie, leest de installateur / vakman de melder uit in de AudioLINK app op een smartphone. Op basis van het getoonde rapport kan - indien nodig - direct onderhoud worden uitgevoerd. In ieder geval wordt het rapport digitaal doorgestuurd via de smartphone naar de database in de cloud. De installateur / vakman kan hier desgewenst 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 (altijd werkende melders)
- Periodieke bewijslast goed werkend systeem per woning, afwenteling aansprakelijkheid
- Rapportage en analyse over melders en impact op de bewoners (%veilig werkend, aantal alarm, aantal testknop ingedrukt, aantal verwijderd, niveau stofopbouw, ...)
- Bewijslast corporatie voor mogelijke verzekeringskorting
- Kosten voordeel door efficiëntie

Voordelen installateur

- Totaal overzicht status melders
- Welk serienummer op welk adres en waar geplaatst, datum vervanging
- Statushistorie melders (%veilig werkend, aantal alarm, aantal testknop ingedrukt, aantal verwijderd, niveau stofopbouw, spanningsniveau batterij, ...)
- Geen handmatige verwerking nodig, geen typefouten
- 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

Daarnaast kan het voor het creëren van optimale veiligheid verstandig zijn om in complexen waarin kwetsbare doelgroepen (studenten, senioren) gehuisvest worden, gebruik te maken van een Gateway. De Gateway stuurt door middel van een GSM verbinding met enige regelmaat de informatie van de gekoppelde melders door naar de cloud-omgeving. De informatie is vervolgens via een dashboard in te zien. Daarnaast kan worden ingesteld dat zodra een melder in alarm gaat, wordt verwijderd etc., er onmiddellijk een melding (e-mail, sms) doorgegeven wordt. Dankzij de gateway is altijd een volledig overzicht van de status van alle melders voorhanden en kan een efficiënte onderhoudsplanning worden opgesteld. Het handmatig uitlezen van melders is hierdoor overbodig.

Conclusie

De voorgenomen wetswijziging kan behoorlijk veel impact hebben op het beleid voor jouw corporatie, het budget en de bedrijfsvoering voor de komende jaren. Daarnaast zal rekening gehouden moeten worden met de zorgplicht. Het zomaar plaatsen of vervangen van rookmelders biedt onvoldoende bodem om hieraan te voldoen.

Voor zowel een corporatie met een paar duizend als een corporatie met meer dan 30.000 woningen heeft de wijziging gevolgen voor de 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.

Samen met onze partner Ei Electronics hebben wij al tientallen jaren ervaring als het gaat om brand- en koolmonoxideveiligheid.. We kunnen jou 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.

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.