

## **Regelgeving brandveiligheid loopt flink achter op de dagelijkse praktijk**

06-07-2021 13:40

**De invoering van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving, met daarin belangrijke wijzigingen op het gebied van brandveiligheid, zou deze zomer plaatsvinden. Maar de invoering is voorlopig doorgeschoven naar 1 juli 2022. Heel jammer, zo vindt oprichter en directeur van BrandveiligNL Jeroen Jansen, aangezien de wet-en regelgeving op het gebied van brandveiligheid sowieso al flink achterloopt op de dagelijkse praktijk. Vastgoedjournaal wil weten hoe nijpend de situatie is en gaat met hem en met Remon Rijndorp, technisch directeur Whitewood in Nederland, in gesprek. Remon Rijndorp licht toe hoe Whitewood als vastgoedmanager brandveiligheid aanpakt.**

Dat laatste is interessant, omdat brandveiligheid volgens Jansen een (te) lage prioriteit heeft voor gebouw eigenaren. Terwijl zowel in het huidige Bouwbesluit als in de nieuwe vorm daarvan, het Besluit Bouwwerken Leefomgeving, duidelijke eisen worden gesteld op het gebied van brandveiligheid. BrandveiligNL riep een jaar geleden met [KOERS](#) en WL Techniek onder de noemer [NLVeilig](#) een krachtenbundeling in het leven om samen gebouwveiligheid en als eerste thema, brandveiligheid, effectief op te pakken. Gezamenlijk geven ze invulling aan de drie fundamenteën van brandveiligheid zoals die zijn opgenomen in het Bouwbesluit onder de noemer BIO. Een afkorting die staat voor de bouwkundige, installatietechnische en organisatorische maatregelen. Daarbij neemt KOERS het bouwkundige deel voor haar rekening, WL Techniek het installatietechnische deel en BrandveiligNL het organisatorische deel. Jansen: "Daarnaast geven we veiligheidstrainingen, der andere op het gebied van brandpreventie, zijn we bezig met het ontwikkelen van masterclasses en werken we aan een labelingsstelsel op het gebied van brandveiligheid." Dat laatste wordt een soort keurmerk dat, op vergelijkbare wijze als het energielabel voor apparaten en gebouwen, aangeeft hoe veilig een gebouw is. Voor verzekeraars kan het label aanleiding zijn om de premie te verhogen dan wel te verlagen al naar gelang het label.

### **Rol verzekeraars**

Verzekeraars wachten trouwens de invoering van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving niet af en nemen op dit moment zelf al initiatieven om de snelle ontwikkelingen rond brandveiligheid bij te benen. Jeroen Jansen: "Je ziet het bijvoorbeeld met de SCIOS Scope 8-keuring van elektrische installaties, die door de meeste verzekeraars sinds januari dit jaar verplicht wordt gesteld bij een brandverzekering. Omdat steeds vaker branden ontstaan door een defect in de elektrische installatie of de daarop aangesloten apparatuur." En over brandveiligheid en elektriciteit gesproken: één van de terreinen waarop de wet- en regelgeving flink achterloopt is die rond de elektrificatie van het wagenpark. Recent nog trokken vve's collectief aan de bel. Appartementencomplexen weigeren elektrische auto's in hun parkeergarage uit vrees voor brand en vve's verbieden laadpalen. Waarna ook Brandweer Nederland overheden en parkeerbedrijven waarschuwde voor de gevaren van het parkeren en opladen van elektrische auto's in parkeergarages. Volgens Jeroen Jansen nog maar het begin: "Dit zul je vaker gaan zien; dat er vanuit vve's, de veiligheidsregio's en verzekeraars actie wordt ondernomen en eisen worden gesteld bovenop die van de wetgever."

### **Dagelijkse praktijk**

Voor Whitewood is brandveiligheid een onderwerp, waar ze als vastgoedmanager regelmatig mee te maken heeft. [Whitewood](#) verzorgt het technisch, commercieel en financieel beheer van kantoorgebouwen in de Benelux. Daarnaast is ze actief in de verhuur, de aankoop- en verkoopbegeleiding en het uitvoeren van renovaties en (af)bouwprojecten. Rijndorp: "Wij zorgen ervoor dat een gebouw zo plezierig mogelijk kan worden gebruikt door de huurders en maximaal kan renderen voor de eigenaar. Wij focussen op duurzaamheid en proberen innovaties gelijk mee te nemen in onze projecten. Bij iedere verbouwing, verandering of

aanpassing aan de gehuurde ruimte of aan het gebouw, letten wij scherp op de gevolgen ervan voor o.a. de brandveiligheid. Dat geldt bijvoorbeeld voor correcte aanpassing aan een sprinklerinstallatie, maar ook voor het dichtmaken van brandwerende sparingen en het op orde brengen en houden van de ontruimingsplattegronden. Ook als een huurder zelf aanpassingen uitvoert, zijn wij er scherp op dat rookmelders, sprinklers, luidsprekers van ontruimingsinstallaties, kozijnen en deuren opgeleverd worden conform geldende regelgeving." Voor dagelijks onderhoudswerken, maar zeker ook bij verbouwingen werkt Whitewood al lang samen met KOERS, één van de drie partners van NLVeilig. Mede omdat KOERS niet alleen beschikt over ruime bouwkundige ervaring, maar ook aantoonbare expertise heeft op het gebied van brandveiligheid (zie kadertekst, red.). Naast de aanpassingen in de gehuurde ruimte, wordt vaak de algemene ruimte meegenomen in de verbouwingen. Juist op die grens tussen eigen en algemene ruimte moet de brandveiligheid op orde moet zijn. Op de overgang tussen entreehallen, schachten, huurderscheidende wanden en trappenhuisen loopt namelijk vaak de brandscheiding. KOERS kent de wensen van Whitewood en neemt derhalve brandveiligheid direct mee in de uitvoering.

## **Grenfell Tower**

Behalve dat je te maken hebt met de wet- en regelgeving van overheidswege op het gebied van brandveiligheid, ziet Rijndorp net als Jansen, dat ook verzekeraars steeds vaker hun eigen eisen stellen. Rijndorp: "Na de brand in de Londense Grenfell Tower in 2017 (waarbij bleek dat tijdens de renovatie in 2016, er gebruik was gemaakt van brandgevaarlijke gevelbekleding, red.) zien - zeker Engelse - verzekeraars er nog scherper op toe dat er bijvoorbeeld strikt gebruik wordt gemaakt van niet-brandbare materialen. Aanvullend op de door Jeroen Jansen genoemde Scios Scope 8-keuringen van elektrische installaties, laat Whitewood periodiek zogenaamde hotspotmetingen uitvoeren als onderdeel van onderhoudswerkzaamheden, om de veiligheid van elektrische installaties te borgen.

## **Meer weten?**

Bent u geïnteresseerd in de wijze waarop NLVeilig brandveiligheid aanpakt en wat dat betekent voor u als gebouweigenaar of -beheerder? Neem dan contact op met Roland van der Hoek, commercieel manager bij KOERS. U kunt hem bereiken op: 088 0990220 of 06 51517087. Mailen kan ook: [rolandvanderhoek@koers.com](mailto:rolandvanderhoek@koers.com)

Wenst u als eigenaar gebruik te maken van de services van Whitewood, neem dan contact op met Remon Rijndorp.

Tel: 06-81951951

E-mail [remon.rijndorp@whitewood.eu](mailto:remon.rijndorp@whitewood.eu)

## **In de praktijk**

Brandveiligheid is niet een statisch gegeven, zo blijkt. In de meeste gevallen voldoet het oorspronkelijke ontwerp van een gebouw natuurlijk aan alle brandveiligheidseisen. Maar door het gebruik vinden er in de loop der tijd allerlei aanpassingen aan en in het gebouw plaats. Met alle gevolgen van dien. Dit was ook het geval bij het tussen 2006 en 2010 gebouwde kantoorgebouw van KPMG Meijburg & Co in Amstelveen. Een complex van meer dan 37 duizend vierkante meter. Uit een uitvoerige inspectie en toetsing aan het huidige Bouwbesluit 2012 door [NLVeilig](#) van de kantoorruimtes en parkeergarages, kwamen nogal wat aandachtspunten naar voren. Variërend van gebreken en tekortkomingen in de uitvoering van de (sub)brandcompartimentering, tot en met het (deels) ontbreken van brandwerende voorzieningen bij doorvoeren in de brandscheidingen. Bij de opvolging van deze punten kwam er overigens nog wel meer aan het licht. Daarbij bleek maar eens te meer hoe belangrijk het is dat de uitvoerende partij, [KOERS](#) in dit geval, die aan de slag gaat met zo'n rapport, over de nodige expertise op het gebied van brandveiligheid beschikt. Waardoor er een praktische verdieping plaatsvindt van de theoretische adviezen en aanbevelingen uit een brandveiligheidsrapport.

# VASTGOED JOURNAAL

Redactie