



Bouwbesluit 2012

Kamergewijze verhuur

Een groot aantal bestaande voorschriften over het (ver)bouwen, gebruiken en slopen van gebouwen en andere bouwwerken is samengevoegd in een geheel nieuw Bouwbesluit: het Bouwbesluit 2012. Dit nieuwe besluit komt in de plaats van het Bouwbesluit 2003, de daarbij behorende ministeriële regeling, het Gebruiksbesluit en een aantal voorschriften uit de gemeentelijke bouwverordeningen. Het nieuwe Bouwbesluit bevat ook enkele nieuwe voorschriften. De voorschriften voor kamergewijze verhuur die voorheen in het Gebruiksbesluit waren geregeld zijn vanaf 1 april opgenomen in het Bouwbesluit 2012.

Woonfunctie voor kamergewijze verhuur en wooneenheden

In bepaalde gevallen gelden voor kamergewijze bewoning van woningen aanvullende voorschriften als het gaat om brandveilig gebruik. Dit is het geval als het gaat om een 'woonfunctie voor kamergewijze verhuur'. Anders dan de naam doet vermoeden gelden deze regels ook voor woongroepen en bijvoorbeeld koopwoningen die 'kamergewijs' bewoond worden. De woonfunctie voor kamergewijze verhuur heeft in het Bouwbesluit 2012 een nieuwe definitie gekregen: "niet gemeenschappelijk deel van een woonfunctie waarin zich vijf of meer wooneenheden bevinden."

Een wooneenheid is een gedeelte van de woning dat bestemd is voor afzonderlijke bewoning. Daarbij gaat het niet om de planologische bestemming¹ maar om de bedoeling van de eigenaar/verhuurder om de kamers afzonderlijk te (laten) bewonen. Een wooneenheid maakt deel uit van de woning en is dus geen zelfstandige woning of aparte gebruiksfunctie. Wooneenheden kunnen uit één of meer kamers bestaan. De regels over brandveiligheid voor de woonfunctie voor kamergewijze verhuur gelden als in de woning zich vijf of meer wooneenheden bevinden. Overigens is een woonfunctie voor kamergewijze verhuur een verbijszondering van de reguliere woonfunctie en moet de woning die gebruikt wordt als "woonfunctie voor kamergewijze verhuur" op zich ook altijd voldoen aan de eisen die voor een woning gelden.



Het is van belang om de reguliere woonfunctie en de woonfunctie voor kamergewijze verhuur uit elkaar te houden. Als men bijvoorbeeld over studentenhuysvesting spreekt heeft men het veelal over beide vormen van huysvesting, maar zelfstandige studentenwoningen moeten voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit stelt voor de 'reguliere' woonfunctie. De verhuur van 5 of meer studentenkamers binnen een woning moet met betrekking tot brandveiligheid aan specifieke (andere) eisen voldoen: de voorschriften voor kamergewijze verhuur. Indien de woning meerdere functies tegelijk heeft moet overigens altijd aan de strengste eis worden voldaan.

Uitgangspunt bij deze nieuwe voorschriften is dat bewoners bij brand tijdig gealarmeerd dienen te worden. Hierbij is er van uitgegaan dat vergeleken met een reguliere woning geen extra risico's voor de brandveiligheid bestaan wanneer de woning in maximaal vier wooneenheden is ingedeeld. Het gaat bij deze voorschriften echt om de indeling in afzonderlijke wooneenheden waarbij wezenlijke voorzieningen zoals keuken, douche en toilet

¹ Ook als het bestemmingsplan aangeeft dat sprake is van een woning, waarbij slechts een duurzaam gemeenschappelijk huishouden in de woning mag wonen, en feitelijk worden in de woning 5 of meer wooneenheden (kamers) afzonderlijk bewoond, moet vanuit de bouwregelgeving worden uitgegaan van een woonfunctie voor kamergewijze verhuur. Er is dan wel sprake van strijdig planologisch gebruik, waarvoor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht benodigd is.

die buiten de wooneenheden maar binnen de woning liggen, worden gedeeld. Als een eigenaar/verhuurder vier kamers verhuurt en zelf ook een aantal kamers van de woning gebruikt, moet dus worden voldaan aan de eisen voor kamergewijze verhuur. Omdat er van uitgegaan wordt dat personen die in dezelfde wooneenheid (kamer) wonen elkaar waarschuwen bij brand is het aantal personen per wooneenheid niet begrensd².

De ondergrens voor het aantal wooneenheden is vijf maar er is geen begrenzing naar boven in het aantal wooneenheden en de omvang van een woonfunctie voor kamergewijze verhuur. Zo vallen bijvoorbeeld grote studentenverdiepingen of bejaardentehuizen met bijvoorbeeld vijftien wooneenheden ook onder de woonfunctie voor kamergewijze verhuur.

Rookmelders

Bij brand moeten bewoners tijdig worden gealarmeerd. In de woonfunctie voor kamergewijze verhuur moeten daarom rookmelders geplaatst zijn tussen de uitgang van de verblijfsruimten en de uitgang van de woning. Bijvoorbeeld de gezamenlijke overloop en de hal. Tevens moet elke verblijfsruimte een of meer rookmelders hebben. Alle wooneenheden moeten dus een of meerdere rookmelders hebben, maar ook de gezamenlijke woonkamer; dat is immers ook een verblijfsruimte.

Indien elke wooneenheid in de woning in een afzonderlijk subbrandcompartiment ligt met een weerstand tegen branddorslag en brandoverslag (WBDBO) van ten minste 30 minuten hoeft in die verblijfsruimte geen rookmelder aanwezig te zijn. Daarnaast hoeven er geen rookmelders aanwezig te zijn wanneer een brandmeldinstallatie (als bedoeld in artikel 6.20 van het Bouwbesluit 2012) in het pand aanwezig is.

Indien brand uitbreekt in een ruimte moeten de bewoners die zich in andere ruimten bevinden tijdig worden gealarmeerd. Bij brand moet een alarm in alle wooneenheden (ook met gesloten deuren) voldoende duidelijk te horen zijn. Bij kamergewijze verhuur zal het, als het geluidsniveau niet voldoende is, dan ook al snel zo zijn dat de rookmelders doorgeschakeld moeten zijn. Daarnaast moeten rookmelders zijn aangesloten op het lichtnet en voorzien zijn van een accu als achtervang indien de stroom uitvalt.

Deuren in vluchtroutes

Elke deur die bij het vluchten vanaf de uitgang van een kamer tot de uitgang van de woning gepasseerd wordt, 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.

² Op grond van artikel 7.18 van het Bouwbesluit 2012 geldt echter ook bij kamergewijze verhuur dat het aantal bewoners beperkt is tot één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte

(niet-) Gemeenschappelijk en gezamenlijk

Voor een goed begrip van de eisen voor brandveiligheid bij de woonfunctie voor kamergewijze verhuur worden de termen gemeenschappelijk en gezamenlijk uitgelegd. In het Bouwbesluit 2012 wordt gesproken van gebruiksfuncties. Een van die gebruiksfuncties is de woonfunctie. Dit kan een woning zijn maar ook een woongebouw met daarin woningen. Daarom is in het Bouwbesluit 2012 een onderscheid gemaakt tussen gemeenschappelijk en 'niet-gemeenschappelijk'. Indien een gedeelte van een bouwwerk, een ruimte of een voorziening ten dienste staat van meer dan een gebruiksfunctie, wordt deze aangemerkt als gemeenschappelijk. Voorbeeld een trappenhuis in een woongebouw dat ten dienste staat van meerdere woningen. Als een voorziening ten dienste staat van één woning is sprake van niet-gemeenschappelijk. Daarnaast is er onderscheid tussen gemeenschappelijk en gezamenlijk. Een gedeelte van een woning of een voorziening die ten dienste staat van de woning die gebruikt wordt door meer dan een wooneenheid in die woning, wordt aangemerkt als gezamenlijk. Een niet-gemeenschappelijke voorziening in een woonfunctie voor kamergewijze verhuur is dus een gezamenlijke voorziening. In het Bouwbesluit 2012 is dit onderscheid gemaakt om bij kamergewijze verhuur specifieke eisen te kunnen stellen aan gezamenlijke ruimten in de woning.

In het normale spraakgebruik wordt vaak van een gemeenschappelijke keuken gesproken als je op kamers woont en je binnen de woning de keuken deelt met meerdere huisgenoten. Het Bouwbesluit 2012 spreekt dan van een gezamenlijke keuken in het niet-gemeenschappelijke deel van een woonfunctie.



Blusmiddelen

In een gezamenlijke keuken en op iedere bouwlaag - in de gezamenlijke gang of op de overloop - moet een brand-

slanghaspel of draagbaar blustoestel aanwezig zijn. De haspel of brandblusser 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 Bouwbesluit 2012 biedt de eigenaar/verhuurder de mogelijkheid om een andere brandveiligheidsoplossing te kiezen dan is voorgeschreven in het Bouwbesluit 2012. Voorwaarde is dat een dergelijke andere oplossing minstens dezelfde mate van brandveiligheid als de voorgeschreven oplossing biedt. Of dit het geval is, is ter beoordeling aan het bevoegd gezag (de gemeente). Informatie waaruit blijkt dat een gekozen oplossing ten minste gelijkwaardig is moet bij een melding in het kader van brandveiligheid aan de gemeente worden overlegd.

Gebruiksmelding

Voordat een woning voor kamergewijze verhuur gebruikt mag worden, moet dat gebruik minstens vier weken vóór aanvang daarvan bij de gemeente worden gemeld. Een melding brandveilig gebruik kan gedaan worden via het Omgevingsloket online. Bij een melding moet worden aangegeven welke brandveiligheidsvoorzieningen in de woning aanwezig zijn. De voorzieningen (rookmelders, brandblussers, uitgangen, en dergelijke) moeten op een plattegrond worden ingetekend en bij de melding worden gevoegd. De gemeente kan naar aanleiding van een melding brandveilig gebruik langskomen om de woning te controleren. Het is daarbij mogelijk – zeker indien een gelijkwaardige oplossing is toegepast – dat de gemeente aanvullende eisen stelt aan het gebruik. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het plaatsen van extra blusmiddelen. De gemeente zal in een besluit hiertoe moeten aangeven waarom de extra voorzieningen nodig worden geacht.

Nast de eisen voor kamergewijze verhuur in het Bouwbesluit kunnen ook op grond van andere regelgeving regels gelden. Zo kunnen op grond van het bestemmingsplan of de gemeentelijke huisvestingsverordening vergunningen nodig zijn. Voor meer informatie neem contact op met de gemeente.

Naleving, handhaving en strafbaarheid

De hiervoor genoemde voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 over kamergewijze verhuur dragen bij aan de brandveiligheid. In de praktijk kan die brandveiligheid natuurlijk alleen maar worden bereikt wanneer die voorschriften worden nageleefd. De eigenaar/verhuurder is daarvoor verantwoordelijk. 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, bierkragen, oud papier, meubels of vuilniszakken. Soms wordt er geknoeid met elektrische bedrading, met kans op kortsluiting. De eigenaar/verhuurder en de huurders zijn er gezamenlijk verantwoordelijk voor dat een kamerverhuurpand ook veilig wordt gebruikt. Niet alle situaties die kunnen leiden tot brandgevaarlijke situaties zijn afgedekt door de specifieke voorschriften voor brandveilig gebruik in het Bouwbesluit 2012. Om die reden zijn er in het Bouwbesluit 2012 in artikel 7.10 en 7.16 voorschriften opgenomen om dit 'restrisico' te verkleinen. Ook op grond van dit artikel kan een gemeente handhavend optreden. In het uiterste geval kan een gemeente – zo nodig per direct – een pand sluiten.

Artikel 7.10 Restrisico brandgevaar en ontwikkeling van brand

Onverminderd het bij of krachtens dit besluit bepaalde is het verboden in, op, aan of nabij een bouwwerk voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten, werktuigen, middelen of voorzieningen te gebruiken of niet te gebruiken of anderszins belemmeringen op te werpen of hinder te veroorzaken waardoor:

- a. brandgevaar wordt veroorzaakt, of
- b. bij brand een gevaarlijke situatie wordt veroorzaakt.

Artikel 7.16 Restrisico veilig vluchten bij brand

Onverminderd het bij of krachtens dit besluit bepaalde is het verboden in, op, aan of nabij een bouwwerk voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten, werktuigen, middelen of voorzieningen te gebruiken of niet te gebruiken of anderszins belemmeringen te veroorzaken waardoor:

- a. melding van, alarmering bij of bestrijding van brand wordt belemmerd;
- b. het gebruik van vluchtmogelijkheden bij brand wordt belemmerd, of
- c. het redden van personen of dieren bij brand wordt belemmerd.

Meer informatie?

Bij inwerkingtreding van het Bouwbesluit 2012 hoort een goede uitleg van het besluit. De voorlichtingsmiddelen die hierbij worden ingezet zijn divers.

- In september 2011 is gestart met opleidingen voor het bevoegde gezag. Deze opleidingen waren gratis en zijn eind 2011 afgerond. Bij deze trainingen is gebruik gemaakt van het Praktijkboek Bouwbesluit 2012. Een pdf-versie hiervan kunt u vinden op www.rijksoverheid.nl.
- Dit is het nieuwe informatieblad over het Bouwbesluit 2012 en Kamergewijze verhuur. Er zijn diverse informatiebladen over verschillende onderwerpen uit het Bouwbesluit 2012 gemaakt. Deze staan op www.rijksoverheid.nl.
- Op www.rijksoverheid.nl/bouwregelgeving staat de integrale tekst van het Bouwbesluit 2012 en het bijbehorende Besluit wijziging Bouwbesluit 2012. Samen vormen zij het nieuwe Bouwbesluit. Ook staat hier een doorlopende tekst van de bijbehorende toelichtingen.
- Op dezelfde site staat een transponeringstabel waarin is terug te vinden waar artikelen uit het Bouwbesluit 2003, het Gebruiksbesluit, de Model Bouwverordening (MBV) en andere relevante regelgeving zijn terecht gekomen in het Bouwbesluit 2012.
- Op 25 april 2012 vindt een congres over het Bouwbesluit 2012 plaats. Tijdens deze dag gaan betrokkenen met elkaar in gesprek over het nieuwe Bouwbesluit. De minister van BZK zal deze dag openen.



- De komende tijd worden er verder diverse presentaties in het land gegeven en artikelen gepubliceerd over dit onderwerp.
- De bestaande Helpdesk bouwregelgeving en brandveilig gebruik en de Adviescommissie praktijktoepassing brandveiligheid zullen worden voortgezet.
- Tevens is het meldpunt Bouwbesluit 2012 open gesteld. Hier kan men melding doen van een inconsistentie of onduidelijkheid in het Bouwbesluit 2012, de bijbehorende ministeriële regeling en de indieningvereisten die hierbij gelden bij het aanvragen van een vergunning voor bouwen.

Meer informatie over het Bouwbesluit 2012 is te vinden op de website van de rijksoverheid www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving. In de digitale Nieuwsbrief Bouwen met Kwaliteit is en zal de komende tijd ruim aandacht aan het Bouwbesluit 2012 worden besteed. Op bovengenoemde website kunt u zich op deze nieuwsbrief abonneren.