BR-2925

Gemeente
13 JUL 2018
Amsterdam

BRANDWEER
Amsterdam-Amstelland

Postbus 92171
1090 AD Amsterdam
Telefoon (020) 555 60 00
Fax (020) 555 68 61

Bezoekadres:
Karspeldreef 16
1101 CK Amsterdam

www.brandweer.nl/amsterdam-amstelland
info@brandweeraa.nl

JOHANBAANSTR. 25
~~Stadsdeel Centrum~~
T.a.v. mevrouw [redacted] KAMER 1G
~~Amstel 1~~
~~1011 PN Amsterdam~~

Datum	5 juli 2018	Telefoon	020-5556600
Onze referentie	0000044/GBctp-2018	Fax	020-5556862
Uw referentie	Actie Woningdelen	E-mail	office@[redacted]
P-nummer	22833	Contactpersoon	[redacted]
Adres	[redacted]	Behandelend adviseur	[redacted]
Onderwerp	Beoordelen brandveiligheid woongebouw	Verzenddatum	[redacted] JULI 2018

Geachte mevrouw [redacted]

Naar aanleiding van een inspectie op 5 juli 2018 op het adres [redacted] te Amsterdam, berichten wij u als volgt.

Op 25-06-2018 hebben wij een verzoek van u ontvangen tot het uitvoeren van een inspectie in een gebouw op het bovengenoemde adres. Uw verzoek betreft het beoordelen van de brandveiligheidsaspecten ten aanzien van het feitelijk gebruik van het gebouw.

Bij de inspectie waren de volgende personen aanwezig:

- [redacted] Gemeente Amsterdam;
- Gemeente Amsterdam;
- Gemeente Amsterdam;
- Gemeente Amsterdam;
- Gemeente Amsterdam;
- Gemeente Amsterdam;
- Gemeente Amsterdam;
- Brandweer Amsterdam - Amstelland.

Aangetroffen feitelijke situatie op 05-07-2018
Het geïnspecteerde gebouw betreft een woongebouw van 5 / 6 bouwlagen. Er zijn twee voordeuren op maaiveldniveau die toegang geven tot respectievelijk het 'onderste gedeelte' en het 'bovenste gedeelte'. Elk van de twee gedeelten bestaat vervolgens uit een voor- en achterhuis.

Het 'onderste' gedeelte bestaat uit een woning met 4 onzelfstandige wooneenheden.

Het 'bovenste' gedeelte bestaat uit een woning met 7 onzelfstandige wooneenheden alsmede 1 zelfstandige woning op de zolderverdieping.

Op basis van de aangetroffen feitelijke situatie die wij op 05-07-2018 hebben aangetroffen, hebben wij geconstateerd dat dit gebouw feitelijk gebruikt wordt als woongebouw. Het bestaat uit woningen, waarbij een deel in gebruik is als kamergewijze verhuur.

Daarom hebben wij dit gebouw beoordeeld als woongebouw als bedoeld in het Bouwbesluit 2012.

Regelgeving
Wij hebben het woongebouw getoetst aan:
- Het Bouwbesluit 2012 (BB 2012), uitgaande van niveau: bestaande bouw.

Overige geraadpleegde documenten
Verder is voor de beoordeling van het woongebouw de volgende documentatie gebruikt:
- Handboek Brandbeveiligingsinstallaties, versie 14 juni 2012 van Brandweer Nederland.

Omschrijving object
Het gebouw bestaat uit een 'voorhuis' van 5 bouwlagen en een 'achterhuis' van 6 bouwlagen.

ONDERSTE GEDEELTE (begane grond & souterrain)
Het onderste gedeelte bestaat uit een woning met 4 onzelfstandige wooneenheden.

Begane grond
De begane grond is via een eigen voordeur bereikbaar vanaf de openbare weg. In het achterhuis is een trap naar het souterrain. De verdieping bestaat uit een gemeenschappelijke gang / overloop , keuken, badruimte en toilet. In de gang nabij de entree moet middels een trap een hoogte overbrugt worden van ongeveer 1 meter. Ook is er een afgesloten en niet bruikbare trap naar de 1e verdieping, de vloer tussen de begane grond en de 1e verdieping is immers dicht gemaakt. De voorzieningen zijn gemeenschappelijk en worden gebruikt door meerdere bewoners.

Vanuit de gemeenschappelijk ruimte zijn in het 'voorhuis' 2 afsluitbare (slaap)kamers bereikbaar.

Souterrain
Het souterrain is vanaf de begane grond bereikbaar via een trap in het achterhuis. De verdieping bestaat uit een gemeenschappelijke gang / overloop , keuken, badruimte en toilet. Ook zijn er 2 afzonderlijke bergingen aanwezig. De voorzieningen zijn gemeenschappelijk en worden gebruikt door meerdere bewoners.

Vanuit de gemeenschappelijk ruimte zijn in het 'voorhuis' 2 afsluitbare (slaap)kamers bereikbaar.

BOVENSTE GEDEELTE (1e verdieping t/m zolderverdieping)
Het bovenste gedeelte bestaat uit een woning met 7 onzelfstandige wooneenheden, hierdoor is sprake van kamergewijze verhuur volgens het BB2012. Op de zolderverdieping is in het 'voorhuis' sprake van 1 zelfstandige woning.

1e Verdieping
De 1e verdieping is via een eigen voordeur bereikbaar vanaf de openbare weg. Achter de voordeur is een trap die uitkomt op de 1e verdieping op een gang / overloop en daaraan is gelegen een gemeenschappelijke keuken, badruimte en toilet.

Tussen het 'voorhuis' en het 'achterhuis' is een trap gelegen die een hoogte overbrugt van ongeveer 1 meter. De 1e verdieping is de bouwlaag die het 'voorhuis' en het 'achterhuis' met elkaar verbind. Zowel in het 'voorhuis' als in het 'achterhuis' is een trap aanwezige die toegang geeft tot de daarboven gelegen verdiepingen.

Vanuit de gemeenschappelijk ruimte zijn in het 'voorhuis' 2 afsluitbare (slaap)kamers bereikbaar. Vanuit de gemeenschappelijk ruimte is in het 'achterhuis' 1 afsluitbare (slaap)kamer bereikbaar.

Tussenverdieping (achterhuis)
Voor de tussenverdieping geldt dat het voor- en achterhuis, in bouwkundige zin in het horizontale vlak, van elkaar gescheiden zijn. Ze staan, gelet op het ontbreken van brandwerende scheidingen op de 1e verdieping, wel met elkaar in open verbinding. Brand- en rook kan zich daardoor onbelemmerd verspreiden over alle verdiepingen gelegen in het 'bovenste gedeelte'.

De tussenverdieping is bereikbaar via een trap vanaf de 1e verdieping in het achterhuis. Die trap komt uit op een gang / overloop. De tussenverdieping bestaat uit een gemeenschappelijke keuken en een badruimte.

2e Verdieping
Voor de 2e verdieping geldt dat het voor- en achterhuis, in bouwkundige zin in het horizontale vlak, van elkaar gescheiden zijn. Ze staan, gelet op het ontbreken van brandwerende scheidingen op de 1e verdieping, wel met elkaar in open verbinding. Brand- en rook kan zich daardoor onbelemmerd verspreiden over alle verdiepingen gelegen in het 'bovenste gedeelte'.

Het voorhuis op de 2e verdieping is bereikbaar via een trap vanaf de 1e verdieping in het voorhuis. Die trap komt uit op een gang / overloop en daaraan is gelegen een gemeenschappelijke keuken, badruimte en toilet. Vanuit de gemeenschappelijk ruimte zijn in het 'voorhuis' 2 afsluitbare (slaap)kamers bereikbaar.

Het achterhuis op de 2e verdieping is bereikbaar via een trap vanaf de 1e verdieping in het achterhuishuis. Die trap komt uit op een gang / overloop. Vanuit de gemeenschappelijk ruimte is in het 'achterhuis' 1 afsluitbare (slaap)kamer bereikbaar.

Zolderverdieping
Voor de zolderverdieping geldt dat het voor- en achterhuis, in bouwkundige zin in het horizontale vlak, van elkaar gescheiden zijn. Ze staan, gelet op het ontbreken van brandwerende scheidingen op de 1e verdieping, wel met elkaar in open verbinding. Brand- en rook kan zich daardoor onbelemmerd verspreiden over alle verdiepingen gelegen in het 'bovenste gedeelte'.

Het voorhuis op de zolderverdieping is bereikbaar via een trap vanaf de 2e verdieping in het voorhuis. Die trap komt uit bij een deur die toegang geeft tot de zelfstandige woning. De zelfstandige woning op de zolderverdieping bestaat uit een woonkamer, slaapkamer, badkamer en keuken.

Het achterhuis op de zolderverdieping is bereikbaar via een trap vanaf de 2e verdieping in het achterhuishuis. Die trap komt uit op een gang / overloop en daaraan is gelegen een gemeenschappelijk toilet. Vanuit de gemeenschappelijk ruimte is in het 'achterhuis' 1 afsluitbare (slaap)kamer bereikbaar.

Advies
Onze conclusie is dat in het object sprake is van een vlucht- en brandonveilige situatie. De brandweer acht het noodzakelijk dat deze situatie zo spoedig mogelijk wordt beëindigd en adviseert het Stadsdeel hiervoor passende maatregelen te nemen.

Brandonveilige situatie
- **Er zijn onvoldoende voorzieningen waarmee aanwezige personen tijdig worden gealarmeerd bij brand;**
- **De vluchtroute vanaf de woning / woningeenheden wordt niet beschermd tegen verspreiding van rook en brand;**
- **De technische installaties worden onvoldoende onderhouden / niet op veilige wijze gebruikt;**
- **Er zijn geen voorzieningen om een beginnende brand adequaat te kunnen bestrijden;**
- **Door het ontbreken van de vereiste voorzieningen kan de repressieve dienst van de brandweer niet effectief genoeg optreden bij brand.**

De geconstateerde afwijkingen geven wij hieronder weer.

BB 2012, HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN
§1.4 Bijzondere bepalingen
Artikel 1.16, lid 1 Zorgplicht
Een bij of krachtens de wet aanwezige installatie als bedoeld in hoofdstuk 6 van het BB 2012:
a. functioneert overeenkomstig de op die installatie van toepassing zijn de voorschriften;
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.

Afwijking
Op basis van een visuele beoordeling zijn de volgende gebreken aan de elektrische installatie geconstateerd:
- Onbeschermde elektrische bedrading;
- Doorlussing d.m.v. het gebruik van (stekkerdozen met) een verlengsnoer (kans op overbelasting van het elektriciteitsnet als gevolg van mogelijk te veel verbruiksapparaten op een groep).

Wij adviseren de elektrische installatie door een erkend installatiebedrijf te laten nazien op goede werking, en indien nodig de elektrische installatie te laten herstellen c.q. onderhouden.

BB 2012, HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN
§1.4 Bijzondere bepalingen
Artikel 1.16, lid 2 Zorgplicht
Na het aanbrengen of wijzigen van een kabel-, leiding- of andere doorvoer in of door een scheidingsconstructie waarvoor op grond van dit besluit een eis met betrekking tot de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang geldt, wordt de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang op adequate wijze gecontroleerd.

Afwijking
De doorvoer van installatietechnische kabels en leidingen door scheidingsconstructies waarvoor een eis met betrekking tot de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag geldt, zijn niet brandwerend afgewerkt. Dit is o.a. het geval bij de doorvoer van de kabels en leidingen door de brandwerende scheidingsconstructies tussen de woonverblijven (van kamergewijze verhuur) en het centrale trappenhuis.

BB 2012, AFDELING 2.4 OVERBRUGGEN VAN HOOGTEVERSCHILLEN
§ 2.5.2 Bestaande bouw
Aansturingartikel: Artikel 2.38, lid 1
Een bestaande trap in een vluchtroute die een hoogteverschil als bedoeld in artikel 2.31 overbrugt, kan veilig worden gebruik

Artikel 2.40 Trapbordes
Afwijking
Er zijn deuren geplaats die direct aansluiten tegen de trede van een trap, een vloeroppervlak van ten minste 0,7m x 0,7m ontbreekt.

BB 2012, AFDELING 2.10 BEPERKING VAN UITBREIDING VAN BRAND
§ 2.10.2 Bestaande bouw
Aansturingartikel: Artikel 2.87, lid 1
Een bestaand bouwwerk is zodanig dat de kans op een snelle uitbreiding van brand voldoende wordt beperkt.

Artikel 2.89 Omvang
Afwijking
In de aangetroffen situatie waren (ten minste) de zelfstandige woning op de zolderverdieping en de woning met kamergewijze verhuur gelegen binnen één brandcompartiment. Binnen een brandcompartiment mag ten hoogste één woonfunctie zijn gelegen.

BB 2012, AFDELING 2.11 VERDERE BEPERKING VAN UITBREIDING VAN BRAND EN BEPERKING VAN VERSPREIDING VAN ROOK
§ 2.11.2 Bestaande bouw
Aansturingartikel: Artikel 2.97, lid 1
Een bestaand bouwwerk is zodanig dat uitbreiding van brand in verdergaande mate wordt beperkt dan in paragraaf 2.10.2 en dat veilig kan worden gevlucht.

Artikel 2.98, lid 7 ligging, 2.99 omvang en 2.100 WBDBO
Afwijking
De woning(en) zijn niet gelegen in een afzonderlijk beschermd subbrandcompartiment met een WBDBO van ten minste 20 minuten. De volgende gebreken zijn geconstateerd:
- De doorvoeren door brandwerende scheidingsconstructies zijn niet brandwerend afgewerkt;
- Gaten in brandwerende scheidingsconstructies.

Toelichting
In een beschermd subbrandcompartiment is men enige tijd extra beschermd tegen een brand die elders in een gebouw zou kunnen ontstaan. Dit is vooral van belang voor mensen die slapen in een gebouw, of personen die niet zelfstandig kunnen vluchten zoals kleine kinderen. In een dergelijk situatie is meer tijd nodig om alle aanwezige personen bij een brand in veiligheid te brengen.

BB 2012, AFDELING 2.12 VLUCHTROUTES
§ 2.12.2 Bestaande bouw
Aansturingartikel: Artikel 2.111, lid 1
Een bestaand bouwwerk heeft zodanige vluchtroutes dat bij brand een veilige plaats kan worden bereikt.

Artikel 2.113 Beschermde route
Afwijking
- De vluchtroute is vanaf de uitgang van het subbrandcompartiment niet uitgevoerd als een beschermde route;
- Een beschermde route mag niet liggen in het subbrandcompartiment waarin de vluchtroute begint volgens artikel 2.98 van het BB 2012.
- Er is niet aangetoond dat de constructieonderdelen voldoen aan brandklasse 2, bepaald volgens NEN 6065.

Toelichting
Bij het ontvluchten vanuit een woning dient men gedurende langere tijd beschermd zijn tegen een ontstane brand. Een beschermde route biedt voldoende bescherming tegen het binnendringen van hitte en rook vanuit een ruimte waarin een brand woedt.

Een beschermde route moet ten minste voldoen aan de volgende voorwaarden:
- Een beschermde route ligt buiten een (beschermd) subbrandcompartiment;
- Er mag geen brandgevaarlijke situatie ontstaan of in stand worden gehouden in een beschermde route.

BB 2012, AFDELING 6.5 TIJDIG VASTSTELLEN VAN BRAND
Aansturingartikel: Artikel 6.19, lid 1
Een bouwwerk heeft zodanige voorzieningen dat brand tijdig kan worden ontdekt zodat veilig kan worden gevlucht.

Artikel 6.20 Rookmelders
Afwijking
De gebruiksfunctie heeft geen rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.

Ook zijn de wooneenheden niet gelegen in een afzonderlijk beschermd subbrandcompartiment met een volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van ten minste 30 minuten.

Toelichting
Het doel van gekoppelde rookmelders is een brand tijdig te kunnen ontdekken, zodat de aanwezige bewoners zich in veiligheid kunnen brengen en de brandweer kan worden gewaarschuwd, om vervolgens een brand zo snel mogelijk te kunnen bestrijden.

BB 2012, AFDELING 6.7 BESTRIJDEN VAN BRAND
Aansturingartikel: Artikel 6.27, lid 1
Een bouwwerk heeft zodanige voorzieningen voor de bestrijding van brand, dat brand binnen redelijke tijd kan worden bestreden.

Artikel 6.31, lid 1 Blustoestellen
Afwijking
Er zijn geen voorzieningen aanwezig om een beginnende brand te kunnen bestrijden.

Toelichting
Bij de beoordeling of een bestaand gebouw voldoende voorzieningen heeft voor de bestrijding van brand, moet eerst worden vastgesteld of er in voldoende mate is voorzien in de aanwezigheid van brandslanghaspels in het gebouw. Voor zover er onvoldoende brandslanghaspels aanwezig zijn om een beginnende brand adequaat te kunnen bestrijden, moeten er voldoende draagbare- of verrijdbare blustoestellen aanwezig zijn om een beginnende brand zo snel mogelijk door de in het gebouw aanwezige personen te laten bestrijden.

BB 2012, AFDELING 7.1 VOORKOMEN VAN BRANDGEVAAR EN ONTWIKKELING VAN BRAND
Aansturingartikel: Artikel 7.1, lid 1
Het gebruik van een bouwwerk is zodanig dat het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie en de ontwikkeling van brand wordt voorkomen.

Artikel 7.10 Restrisico brandgevaar en ontwikkeling van brand
Afwijking
In de verkeersruimtes zijn goederen aanwezig waardoor brandgevaar wordt veroorzaakt. Ook zijn ruimten waar brand kan ontstaan, zoals bijvoorbeeld keukens, niet brandwerend gescheiden van de verkeersruimten.

BB 2012, AFDELING 7.2 VEILIG VLUCHTEN BIJ BRAND
Aansturingartikel: Artikel 7.11, lid 1
Het gebruik van een bouwwerk is zodanig dat bij brand veilig kan worden gevlucht.

Artikel 7.16 Restrisico vluchten bij brand
Afwijking
In de verkeersruimtes zijn goederen geplaatst waardoor vluchtmogelijkheden bij brand worden belemmerd. In het meest ongunste geval van een brand in het 'voorhuis', zal een bewoner van een wooneenheid vanuit het 'achterhuis' onbeschermd moeten vluchten vanaf de 6e bouwlaag. Dat is een bijzonder lang en ingewikkeld vluchttraject.

Gelet op de onbeschermde uitvoering kan het zo zijn dat de gehele route in het 'achterhuis' en het 'voorhuis' zich vult met (giftige / desoriënterende) rook. Aangezien de meeste wooneenheden zich niet aan de straatzijde bevinden, is het waarschijnlijk dat er meerdere bewoners ingesloten kunnen raken door de brand.

En aangezien er geen veilige vluchtroute is, is er ook geen (gegarandeerde) aanvalsroute voor de brandweer. Het is niet ondenkbaar dat mogelijkheden voor het redden van bewoners beperkt is tot een repressieve inzet vanaf de straatzijde. Ingesloten bewoners aan de achterzijde zijn in dat geval niet te bereiken.

Vanwege de aangetroffen bouwkundige situatie acht de brandweer het niet waarschijnlijk dat de bewoners veilig kunnen vluchten.

AANVULLEND ADVIES
Voor het 'onderste' gedeelte geldt dat er op dit moment sprake is van 4 afzonderlijke wooneenheden die allen zijn gelegen binnen 1 (sub)brandcompartiment. De wooneenheden bevinden zich op meerdere verdiepingen waardoor het bijvoorbeeld mogelijk is dat een brand op de begane grond door de bewoners in het souterrain niet wordt opgemerkt. Het gevaar van insluiting door brand en het risico van een onbruikbaar vluchttraject geldt ook voor deze bewoners.

De brandweer adviseert (altijd) om rookmelders aan te brengen in woningen, omdat je reukvermogen tijdens je slaap niet actief is en je daardoor niet zondermeer wordt gealarmeerd.

Gelet op de noodzaak om tijdig gealarmeerd te worden adviseren wij u om de bewoners hierover te informeren en om gekoppelde rookmelders aan te laten brengen volgens NEN 2555.

Brandveiligheidinstallaties
Op basis van hoofdstuk 6 van het Bouwbesluit 2012 dienen de volgende voorzieningen in het woongebouw aanwezig te zijn:

- Brandblusvoorzieningen;
- Rookmelders volgens NEN 2555.

De brandbeveiligingsinstallaties dienen te voldoen aan de geldende NEN-normen en voorschriften. Deze staan vermeld in bijlage I behorende bij artikel 1.2 van de "Regeling Bouwbesluit 2012". Met betrekking tot de uitvoering van de installaties kan gebruik worden gemaakt van de publicatie van Brandweer Nederland, het boek "Brandbeveiligingsinstallaties", derde druk, juni 2012.

Wij gaan er van uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Als u vragen hebt, kunt u contact met ons opnemen onder bovengenoemd telefoonnummer.

[redacted]
Manager Brandveiligheid
Sector Risicobeheersing & Preparatie
Brandweer Amsterdam-Amstelland

Bijlage(n):
1. *Foto's bestaande situatie*