Nr. 275
Overal 10.2.e

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

Gemeente Amsterdam
RVE Wonen
T.a.v. mevrouw [redacted]
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

Datum	13 juni 2018	Telefoon	020-5556600
Onze referentie	0000041/GBctp-2018	Fax	020-5556862
Uw referentie	Project Safari/ Illegale Hotels	E-mail	office@brandweeraa.nl
P-nummer	34183	Contactpersoon	
Adres	[redacted]	Behandelend adviseur	[redacted]
Onderwerp	Advies n.a.v. controle ter plaatse	Verzenddatum	18 JUNI 2018

Geachte mevrouw [redacted]

Naar aanleiding van een inspectie op 12 juni 2018 op het adres [redacted] te Amsterdam, berichten wij u als volgt.

Op 12 juni 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, RVE Wonen;
- Gemeente Amsterdam, RVE Wonen;
- Brandweer Amsterdam - Amstelland.

Aangetroffen feitelijke situatie
Het geïnspecteerde gebouw betreft een gebouw van vijf bouwlagen. Op de begane grond is een restaurant gevestigd dat volledig gescheiden is van het onderzochte gedeelte van het gebouw.

In totaal hebben wij zeven logiesverblijven, negen toeristen en 13 slaapplaatsen aangetroffen, volgens onderstaand schema:

Verdieping	# logies-verblijven	Plaats in Plattegrond	# toeristen	# slaapplaatsen
Bg	trapopgang			
1e	1	Midden	-	1
2e	2	Achter en midden	3	4
3e	2	Achter en midden	2	4
4e	2	Voor en achter	4	4
Totaal	7		9	13

Op basis van de aangetroffen situatie op 12 juni 2018, hebben wij geconstateerd dat dit gebouw feitelijk gebruikt wordt als hotel (logiesgebouw). Daarom hebben wij dit gebouw beoordeeld als logiesfunctie in een logiesgebouw als bedoeld in het Bouwbesluit 2012.

Regelgeving

Wij hebben het logiesgebouw getoetst aan:

- Het Bouwbesluit 2012 (BB 2012), uitgaande van niveau: bestaande bouw.

Overige geraadpleegde documenten

Verder is voor de beoordeling van het logiesgebouw de volgende documentatie gebruikt:

- Handboek Brandbeveiligingsinstallaties, versie 14 juni 2012 van Brandweer Nederland.

Omschrijving object

Begane grond

Vanaf de straat komt men binnen in een trappenhuis met een trap naar de

Eerste verdieping

Vanaf de overloop in het trappenhuis geeft een deur toegang tot een halletje met daaraan gelegen:

- Een kamer aan de voorgevel van het pand met daarin een éénpersoons bed. De kamer maakt de indruk in gebruik te zijn als een beheerders ruimte met o.a. een computerscherm waarop beelden van de bewakingscamera boven de voordeur aan de straat te zien zijn.
    - In deze kamer zijn geen toeristen aangetroffen;
    - Een beheerder was niet aanwezig;
    - Aan deze kamer ligt een badkamer met bad, toilet en wastafel.
- Een kamer aan de achtergevel met daarin o.a. twee wasmachines, een kast en uitstaande droogrekken met voornamelijk handdoeken en beddengoed
    - In deze kamer zijn geen toeristen aangetroffen;
    - Aan deze kamer ligt een badkamer met bad, toilet en wastafel.
- Een kamer in het midden van het pand met daarin een éénpersoons bed.
    - In deze kamer is geen toerist aangetroffen;
    - Aan deze kamer ligt een badkamer met bad, toilet en wastafel.

Tweede verdieping

Vanaf de overloop in het trappenhuis geeft een deur toegang tot een halletje met daaraan gelegen:

- Een kamer aan de voorgevel van het pand met twee slaapplaatsen.
    - In deze kamer zijn twee toeristen aangetroffen;
    - Aan deze kamer ligt een badkamer met bad, toilet en wastafel
- Een kamer aan de achtergevel met daarin twee slaapplaatsen.
    - In deze kamer zijn twee toeristen aangetroffen;
    - Aan deze kamer ligt een badkamer met bad, toilet en wastafel.
- Een kamer in het midden van het pand met daarin een tweepersoons bed.
    - In deze kamer is één toerist aangetroffen;
    - Aan deze kamer ligt een badkamer met bad, toilet en wastafel.

3e Verdieping

Vanaf de overloop in het trappenhuis geeft een deur toegang tot een halletje met daaraan gelegen:

- Een kamer aan de voorgevel van het pand met daarin een éénpersoons bed. De kamer stinkt, muur en plafond zijn beschimmeld en er vliegen veel fruitvliegjes rond. Het staat, inclusief het bed vol met spullen. De kamer is redelijkerwijs ongeschikt om in te wonen of aan toeristen te verhuren.
    - In deze kamer zijn geen toeristen aangetroffen;
    - Aan deze kamer ligt een badkamer met bad, toilet en wastafel.
- Een kamer aan de achtergevel met daarin twee slaapplaatsen.
    - In deze kamer zijn twee toeristen aangetroffen;

- Aan deze kamer ligt een badkamer met bad, toilet en wastafel.
- Een kamer in het midden van het pand met daarin twee slaapplaatsen.
  - In deze kamer is geen toerist aangetroffen;
  - Aan deze kamer ligt een badkamer met bad, toilet en wastafel.

4e Verdieping
Vanaf de overloop in het trappenhuis geven deuren toegang tot twee kamers met ieder twee slaapplaatsen en aanpalende badkamer. In beide kamers zijn twee toeristen aangetroffen.
Een derde deur op de overloop geeft toegang tot een ruimte met een verwarmingsketel en wat opslag.

Alle kamers zijn individueel afsluitbaar

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 logiesverblijven worden onvoldoende beschermd tegen verspreiding van rook en brand;**
- **Er is onvoldoende vluchtrouteaanduiding aanwezig;**
- **Er zijn onvoldoende 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, 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 logiesverblijven zijn niet gelegen in een afzonderlijk beschermd subbrandcompartiment met een WBDBO van ten minste 20 minuten. De volgende gebreken zijn geconstateerd:
- De toegangsdeuren van de logiesverblijven hebben geen brandwerende eigenschappen;
- De toegangsdeuren van de logiesverblijven zijn niet zelfsluitend uitgevoerd;

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 zoals hotelgasten, of personen die niet zelfstandig kunnen vluchten zoals zeer 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 de (beschermde) subbrandcompartimenten 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.
Naast de logiesverblijven dient om die reden ook de ketelruimte brandwerend te worden afgescheiden van het trappenhuis of dienen de brandbare spullen uit de ruimte te worden verwijderd.
In de meterkasten op de overlopen mogen geen brandbare spullen aanwezig zijn.

Toelichting

Bij het ontvluchten vanuit een logiesverblijf in een logiesgebouw 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 (buiten een logiesverblijf);
- Er mag slechts een beperkt aantal mensen zijn aangewezen op een beschermde route (in een bestaand logiesgebouw maximaal 60 personen);
- 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 Brandmeldinstallatie

Afwijking

De gebruiksfunctie heeft geen brandmeldinstallatie als bedoeld in NEN 2535.

Toelichting

Het doel van een brandmeldinstallatie is een brand tijdig te kunnen ontdekken, lokaliseren en melden zodat de brandweer kan worden gewaarschuwd en automatisch de benodigde brandveiligheidsvoorzieningen kunnen worden geactiveerd (zoals een ontruimingsalarminstallatie) zodat aanwezige personen in het logiesgebouw zich in veiligheid kunnen brengen, en dat een brand zo snel mogelijk kan worden bestreden.

BB 2012, AFDELING 6.6 VLUCHTEN BIJ BRAND
Aansturingartikel: Artikel 6.22, lid 1

Een bouwwerk heeft zodanige voorzieningen dat het ontvluchten goed kan verlopen.

Artikel 6.23, lid 1 Ontruimingsalarminstallatie en ontruimingsplan

Afwijking

De gebruiksfunctie heeft geen ontruimingsalarminstallatie zoals bedoeld in NEN 2575.

Toelichting

Het doel van een ontruimingsalarminstallatie is de in een gebouw aanwezige personen na het ontdekken van brand snel te alarmeren zodat een snelle en ordelijke ontruiming van de aanwezige personen kan plaatsvinden. Zonder ontruimingsalarminstallatie zouden de aanwezige personen te laat worden geïnformeerd en niet direct met vluchten kunnen beginnen.

Artikel 6.24, lid 1 Vluchtrouteaanduiding
Afwijking
Er is onvoldoende vluchtrouteaanduiding geplaatst.

Toelichting
Vluchtrouteaanduiding is bedoeld om de gebruiker van een gebouw duidelijkheid te geven over het verloop van de vluchtroutes in een gebouw, zodat ook personen die niet of minder bekend zijn in het gebouw, of zich niet meer kunnen oriënteren door rook of duisternis voldoende snel het aansluitende terrein kunnen bereiken. De vluchtrouteaanduiding moet goed zichtbaar en moet daarom voldoen aan de zichtbaarheidsaspecten uit de NEN-EN-1838. De pictogrammen van de vluchtrouteaanduidingen zijn opgenomen in de NEN-EN-ISO 7010.

Artikel 6.26, lid 1 Zelfsluitende deuren
Afwijking
De toegangsdeuren van de logiesverblijven zijn niet voorzien van een dranger en dus niet zelfsluitend uitgevoerd.

Toelichting
Openingen in brand- en rookwerende scheidingsconstructies zouden de weerstand van zo'n scheidingsconstructie tegen branduitbreiding en rookverspreiding teniet doen. Daarmee zou ook niet meer worden voldaan aan de vereiste Weerstand tegen Brand Doorslag en Brand Overslag (WBDBO). Daarom moeten de deuren in een inwendige brandwerende scheidingsconstructie worden voorzien van een dranger. Dit geldt alleen niet voor de toegangsdeur van een woonfunctie, maar wel voor overige gebruiksfuncties.

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 op de verdiepingen brandblussers geplaatst, maar die zijn op één na niet onderhouden / niet voorzien van een onderhoudsetiket.

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.

Artikel 6.33, lid 1 Aanduiding blusmiddelen
Afwijking
Een groot aantal van de aanwezige blustoestellen zijn niet zichtbaar genoeg opgehangen en niet overal aangeduid met een pictogram.

BB 2012, AFDELING 6.8 BEREIKBAARHEID VOOR HULPVERLENINGSDIENSTEN
Aansturingartikel: Artikel 6.35, lid 1
Een bouwwerk is zodanig bereikbaar voor hulpdiensten dat tijdig bluswerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd en hulpverlening kan worden geboden.

Artikel 6.36, lid 3 Brandweeringang
Afwijking
Het bouwwerk heeft geen brandweeringang die bij een brandmelding automatisch ontsloten wordt of met een systeem wordt ontsloten dat in overleg met de brandweer is aangelegd. Er is ook geen 24-uurs bewaking aanwezig, zoals bedoeld in bijlage I, punt 7b van het Bouwbesluit.

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

- Brandblussers;
- Noodverlichting volgens NEN-EN 1838;
- Een brandmeldinstallatie volgens NEN 2535 met doormelding naar de regionale alarmcentrale van de brandweer (RAC) i.v.m. het ontbreken van 24-uurs bewaking.
  Uitgangspunt van de omvang is:
  - volledige bewaking en
  - niet-automatische bewaking.
  Opmerking
  Deze installatie moet volgens bijlage I van het Bouwbesluit 2012 een inspectiecertificaat hebben, deze moet zijn gebaseerd op het "CCV inspectieschema brandmeldinstallaties".
- Een ontruimingsalarminstallatie type B volgens NEN 2575;
- Vluchtrouteaanduiding volgens NEN-EN 1838 en NEN-EN ISO 7010.

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.

Hieronder willen wij u nog wijzen op het volgende.

Omgevingsvergunning brandveilig gebruik bouwwerken
Op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor), hoofdstuk 2, artikel 2.2, lid 1 en 2 en de ingediende gegevens blijkt dat het gebruik van het gebouw (of een deel van het gebouw) valt onder de categorieën gevallen waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

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

Hoogachtend

[redacted]

Manager Brandveiligheid
Sector Risicobeheersing & Preparatie
Brandweer Amsterdam-Amstelland

[redacted]

C.c.:
Gemeente Amsterdam, RVE Wonen
T.a.v. mevrouw [redacted]
Postbus 1900
1000 Amsterdam

Bijlage(n):
- Schets indeling plattegronden