



# Adviescommissie praktijktoepassing brandveiligheidsvoorschriften

## ADVIES

Registratienummer: 1402  
Betreft: Brandveilig gebruik logiesappartementen  
Trefwoorden: omgevingsvergunning brandveilig gebruik,  
bedrijfsmatig nachtverblijf, logiesfunctie  
Datum: 6 mei 2014  
Status: *Definitief*

**Adviescommissie  
praktijktoepassing  
brandveiligheidsvoorschriften**

Postbus 1819  
3000 BV Rotterdam

[www.adviescommissiebrand.nl](http://www.adviescommissiebrand.nl)

**Secretariaat**  
[info@adviescommissiebrandveiligheid.nl](mailto:info@adviescommissiebrandveiligheid.nl)

## Beschrijving

**Kenmerk**  
1402

- Het project betreft volgens de omschrijving in de adviesaanvraag een logiesgebouw met 57 appartementen, alle in privébezit. De eigenaars zijn verenigd in een Vereniging van Eigenaars (VvE). De appartementen worden verhuurd als logiesverblijf. Sommige appartementen worden verhuurd door de eigenaar zelf, andere appartementen worden verhuurd via een bemiddelingsbureau.
- In totaal verblijven er maximaal 290 personen in het gebouw. Alle appartementen worden ontsloten door inpandige gangen en trappenhuizen (gedeelde verkeersruimten).
- De gemeente is van mening dat het bouwwerk omgevingsvergunningplichtig is voor de activiteit brandveilig gebruik. Door de VvE is een omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor de activiteit brandveilig gebruik. Hierop is door de gemeente een ontwerpbesluit genomen dat ter inzage heeft gelegen. Hierop is een zienswijze ingediend. Voordat de gemeente beslist over de beoordeling van de zienswijze, heeft zij de adviescommissie gevraagd om een advies over deze casus.
- Op de begane grond is een beheerderswoning gesitueerd. Hier bevindt zich een kantoortje, van waaruit de uitgifte van de sleutels van de appartementen plaatsvindt. De beheerder is niet permanent aanwezig, het kantoortje is op bepaalde tijden open.
- De gedeelde entree en de toegangen tot de verschillende trappenhuizen zijn niet afgesloten. Er zijn geen gemeenschappelijke verblijfsruimten zoals een restaurant of een bar in het pand aanwezig.

## Adviesvraag

Is voor dit appartementencomplex een omgevingsvergunning voor de activiteit brandveilig gebruik verplicht ?

### *Standpunt bevoegd gezag*

De gemeente is, als bevoegd gezag, van mening dat dit bouwwerk omgevingsvergunningplichtig is voor de activiteit brandveilig gebruik conform het Besluit omgevingsrecht, hoofdstuk 2, paragraaf 2.1, Artikel 2.2 lid 1, sub a: in het bouwwerk wordt bedrijfsmatig nachtverblijf verschaft aan meer dan 10 personen.

De gemeente is van mening dat het verhuren van de appartementen een bedrijfsmatige activiteit is, zeker omdat hiervoor een professioneel verhuurbureau wordt ingeschakeld. In het gehele bouwwerk wordt nachtverblijf verschaft aan meer dan 10 personen. Het Besluit omgevingsrecht maakt hierbij geen onderscheid tussen een gebouw met 1 eigenaar of een gebouw met meerdere eigenaren.

**Adviescommissie  
praktijktoepassing  
brandveiligheidsvoorschriften**

**Datum**  
6 mei 2014

**Kenmerk**  
1402

Ook in hoofdstuk II 'De artikelen' van het Besluit omgevingsrecht wordt niet ingegaan op de eigendomssituatie. Wel wordt gemotiveerd waarom een preventieve beoordeling door het voorschrijven van een omgevingsvergunning voor het brandveilig gebruik gewenst is. Dit is gewenst bij de aanwezigheid van grotere aantallen mensen in een wellicht kwetsbare situatie. De gasten in dit logiesgebouw slapen en zijn onbekend met de situatie. Hierdoor is sprake van een meer risicovolle vorm van gebruik, waarvoor een preventieve beoordeling gewenst is. Deze beoordeling en de bijbehorende omgevingsvergunning gelden voor het gehele gebouw. Om deze collectieve vergunning te regelen ligt het voor de hand dat de Vereniging van Eigenaars deze aanvraag indient namens de eigenaren.

#### *Standpunt aanvrager*

De indiener van de zienswijze is van mening dat er niet bedrijfsmatig aan meer dan 10 personen nachtverblijf wordt verschaft. Hierbij wordt een verwijzing gemaakt naar de definitie van 'bedrijfsmatig' in het ondernemingsrecht. Omdat het hier particuliere eigenaren betreft, zou bij verhuur geen sprake zijn van een bedrijfsmatige activiteit. Ook is de indiener van mening dat de VvE niet vergunningplichtig is, omdat zij als rechtspersoon geen verhuuractiviteiten ontplooit.

#### **Uitgangspunten**

Het advies is gebaseerd op de volgende documenten:

1. Adviesaanvraag van 19 maart 2014
2. Tekeningen appartementencomplex d.d. 17 december 2013
3. Toelichtende mail met uitgangspunten van de gemeente d.d. 8 april 2014

#### **Inhoudelijke beschouwing adviesvraag**

De adviescommissie heeft bij de behandeling van de adviesaanvraag het volgende overwogen:

##### **1. Is er sprake van nachtverblijf verschaffen?**

Artikel 2.2, eerste lid, onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt als vergunningplichtige categorie aangewezen:

*"het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig (...) nachtverblijf zal worden verschaft aan meer dan 10 personen, dan wel het in afwijking daarvan bij de bouwverordening, bedoeld in artikel 8 van de Woningwet, bepaalde aantal personen."*

Op internet worden de appartementen per week (of soms voor nog korter) te huur aangeboden op minstens drie verschillende websites. Hieruit is af te leiden dat er sprake is van het "verschaffen van nachtverblijf".

## 2. Is er sprake van *bedrijfsmatig* verschaffen van nachtverblijf?

De aanduiding 'bedrijfsmatig' wordt niet nader aangeduid in de toelichting op het Bor. De term 'bedrijfsmatig' staat reeds in de regeling vanaf 1992, maar is nooit expliciet toegelicht. Blijkens de toelichting op het Bor (*Stb.* 2010, 143, p. 82) moet de focus niet zozeer liggen op het 'bedrijfsmatig', maar op het bieden van nachtverblijf in combinatie met een risicovol geachte vorm van gebruik:

*"De voorschriften in het Gebruiksbesluit waarborgen samen met de van toepassing zijnde voorschriften van het Bouwbesluit 2003 (en eventuele Arbo-voorschriften en voorschriften op grond van de Wm) in principe een voldoende mate van brandveiligheid. Bij een aantal van de meest risicovol geachte vormen van gebruik is echter nog gekozen voor een preventieve beoordeling door het voorschrijven van een gebruiksvergunning. Onder «meest risicovol» wordt in dit verband verstaan: een verhoogde kans op negatieve gevolgen van een eenmaal uitgebroken brand voor de veiligheid van personen. Het gaat om de aanwezigheid van grotere aantallen mensen in een wellicht kwetsbare situatie of om minder zelfredzame mensen."*

De meest voor de hand liggende uitleg voor 'bedrijfsmatig' is: er is sprake van stelselmatige verhuur van de woningen tegen betaling, dús het is bedrijfsmatig. Dat het door particulieren plaatsvindt, al dan niet na tussenkomst van een verhuurbureau, is daarbij niet relevant. De term 'bedrijfsmatig' dient slechts als onderscheid van het incidenteel om niet (=zonder betaling) in huis nemen van meer dan 10 logées door een particulier – het zou niet zinvol zijn om voor die situatie een vergunning te willen eisen.

Vanuit het oogpunt van risico's is de adviescommissie van mening dat een omgevingsvergunning voor het brandveilig gebruik voor het gebruik van dit gebouw geen toegevoegde waarde heeft.

## 3. Is elke recreatiewoning bestemd om afzonderlijk te worden gebruikt?

Volgens artikel 2.2, tweede lid, van het Bor wordt bij de toepassing van het eerste lid mede verstaan delen van een bouwwerk die zijn ontworpen of aangepast om afzonderlijk te worden gebruikt. Is elk appartement 'ontworpen of aangepast' om afzonderlijk te worden gebruikt, dan geldt er geen vergunningplicht.

Het doel van Bor artikel 2.2 lid 2 is om mogelijk te maken dat verschillende gebruikers van een bouwwerk een afzonderlijke, op hun specifieke situatie afgestemde gebruiksvergunning aan kunnen vragen (*Stb.* 2008, 327, p. 43).

Uit jurisprudentie blijkt dat om te bepalen of een deel van een bouwwerk afzonderlijk wordt gebruikt onder andere meeweegt op welke wijze het totale bouwwerk gebruikt wordt. Het is uiteindelijk aan de rechter om te bepalen of de appartementen in dit gebouw dusdanig afzonderlijk worden gebruikt dat geen vergunningplicht geldt. De adviescommissie doet daarover geen uitspraak.

Adviescommissie  
praktijktoepassing  
brandveiligheidsvoorschriften

Datum  
6 mei 2014

Kenmerk  
1402

## **Advies**

### **1. Gelet op het voorgaande adviseert de commissie met betrekking tot de toepassing van brandveiligheidsvoorschriften voor deze casus / in dit geval:**

Naar de mening van de adviescommissie is er sprake van 'bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf' als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder a, van het Bor.

De adviescommissie doet geen uitspraak over de vraag of de appartementen in het gebouw dusdanig 'ontworpen of aangepast' zijn voor afzonderlijk gebruik dat er geen vergunningplicht geldt (artikel 2.2, tweede lid, van het Bor). Een oordeel daarover is aan de rechter voorbehouden.

Vanuit het oogpunt van brandveiligheidsrisico's is de adviescommissie echter van mening dat een omgevingsvergunning voor het brandveilig gebruik voor het gebruik van dit gebouw geen toegevoegde waarde heeft.

### **Overigens merkt de commissie nog op**

Complicerende factor in deze casus is dat de criteria voor de vergunningplicht brandveilig gebruik zoals beschreven in de Wabo/Bor niet stroken met de gebruiksfuncties van Bouwbesluit 2012. De adviescommissie geeft het Ministerie van BZK in overweging om te onderzoeken of de criteria voor vergunningplicht gekoppeld kunnen worden aan de benaming van de gebruiksfuncties in Bouwbesluit 2012. Dit zal de toepassing van de regelgeving vereenvoudigen.

**Adviescommissie  
praktijktoepassing  
brandveiligheidsvoorschriften**

**Datum**  
6 mei 2014

**Kenmerk**  
1402