

## Logies- of woongebouw?

Advies 1709

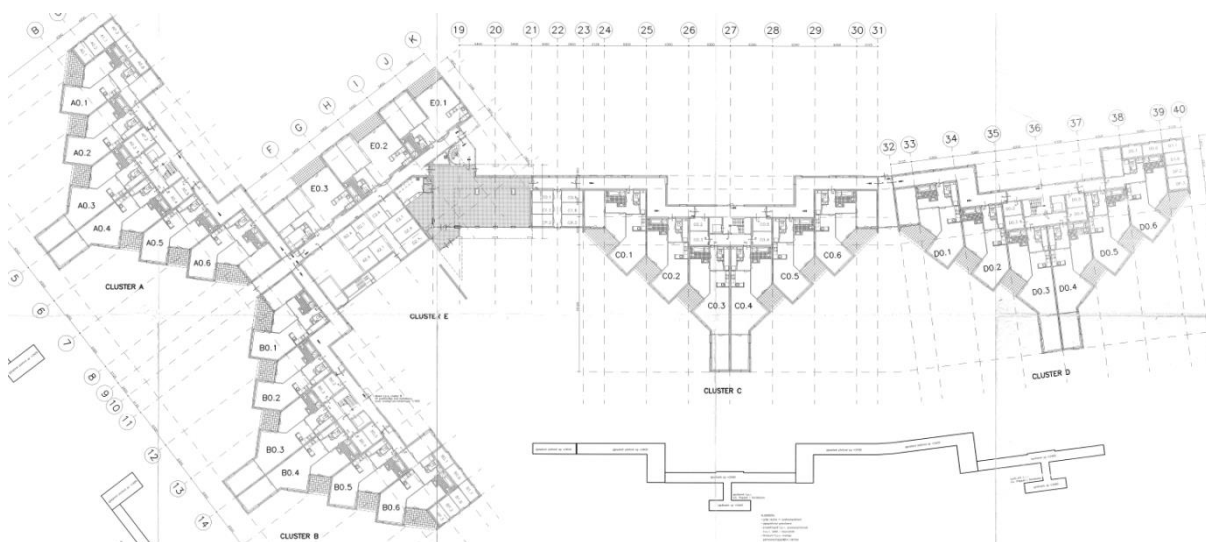
<b>Trefwoorden:</b>	Bouwbesluit 2012, brandveilig gebruik, woongebouw, logiesfunctie, handhaving, rechtens verkregen niveau, bestaande bouw, rookmelders, brandmeldinstallatie,
<b>Datum:</b>	23 juni 2017
<b>Status:</b>	<i>Definitief</i>

## ■ Beschrijving

In 1994 werd een grootschalige vakantieaccommodatie gebouwd. Het appartementencomplex maakte hier deel van uit. De appartementen kregen een recreatieve bestemming en werden als beleggingsobject verkocht. Permanente bewoning werd toegestaan. Hoewel permanente bewoning reeds sinds de oprichting van het complex werd toegestaan, is dit nooit verwerkt in het bestemmingsplan. Op dit moment loopt er een voorbereidingsprocedure om zowel recreatief verblijf als ook permanente bewoning volgens een vernieuwd bestemmingsplan officieel mogelijk te maken.

Het appartementencomplex bestaat uit vijf geschakelde clusters. Per cluster zijn 14 tot 16 appartementen opgenomen verdeeld over 3 tot 4 bouwlagen. Elk cluster beschikt over een eigen toegang en gemeenschappelijke verkeersruimten die de appartementen van het cluster ontsluiten. De clusters zijn 60 minuten brandwerend van elkaar gescheiden. Via interne verkeersroutes zijn alle clusters met elkaar verbonden. Naast appartementen en gemeenschappelijke verkeersruimten zijn in het complex ook een compartiment met bergingen voor de appartementen, een lounge ruimte, wasserette en een beheerdersruimte opgenomen.

1 / 6



Figuur 1 overzichtsplattegrond appartementencomplex bestaande uit vijf clusters

In het appartementencomplex is bij oprichting een brandmeldinstallatie (BMI) geplaatst met automatische optische rookmelders en handbrandmelders in de gemeenschappelijke verkeersruimten. Ook zijn er deurmagneten en noodverlichtingsarmaturen aangebracht die geschakeld worden via de BMI. De gezamenlijke lounge ruimte is ook voorzien van een of meer rookmelders die geschakeld zijn op de BMI. Verder zijn er in de



## **Logies- of woongebouw?**

*Advies 1709*

gemeenschappelijke verkeersruimten verschillende brandslanghaspels geplaatst. Al deze voorzieningen worden middels een onderhoudscontract jaarlijks onderhouden. Elk appartement is voorzien van ten minste twee optische rookmelders volgens NEN 2555 met een accu met een levensduur van 10 jaar. Deze rookmelders zijn niet aangesloten op de BMI en alarmeren in geval van brand dus uitsluitend de aanwezige personen binnen het appartement.

### **■ Adviesvraag**

1. Gaat het hier om een woongebouw voor incidentele verhuur of om een logiesfunctie waarin permanente bewoning is toegestaan?
2. Moet de brandmeldinstallatie (BMI) voorzien zijn van een inspectiecertificaat?

### **Standpunt belanghebbende**

#### **Vanuit de aangeleverde correspondentie namens de VvE**

In 1993 is de bouwvergunning verstrekt voor 64 appartementen en 14 hotelappartementen. Vanaf de ingebruikname van de clusters A, B en E in 1995 en C en D in 1997 is er geen enkele bouwkundige wijziging of wijziging in de gebruiksvorm aangebracht in het complex. De 78 individuele eigenaren gebruiken hun appartement voor eigen recreatief gebruik, voor verhuur gedurende een deel van het jaar of ze wonen er permanent. Tot 2010 staat op alle archiefstukken bij zowel brandweer als gemeente aangegeven dat het complex een (woon)appartementencomplex is. Nergens wordt gesproken over een logiesgebouw. Ook de onroerend zaakbelasting wordt per appartement geheven. Pas midden 2010 duikt de aanduiding 'logiesgebouw' op in de correspondentie. Daarin staat ten onrechte dat de bouwvergunning zou zijn verstrekt op basis van een logiesgebouw.

2 / 6

Het Bouwbesluit 2012 is een 'logiesfunctie' gedefinieerd als een "gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan personen." Onder een 'logiesfunctie niet gelegen in een logiesgebouw' vallen alle bouwwerken welke geen logiesgebouw zijn zoals een zomerhuis, appartement of groepsaccommodaties zoals vakantieboerderijen. Wij verzoeken de gemeente ons appartementencomplex niet te benoemen als 'logiesgebouw' maar te erkennen als woonappartementen.

Op 29 januari 2016, 12 jaar nadat de omgevingsvergunning is verstrekt en zes jaar nadat op basis van een dossiercontrole is geconstateerd dat er bij u nog geen geldig inspectiecertificaat van de brandmeldinstallatie en ontruimingsalarminstallatie aanwezig is, wordt van ons verlangd om binnen 8 weken een geldig inspectiecertificaat aan te leveren voor de brandmeldinstallatie die sinds de bouw in 1994 onveranderd is en waarvoor op 24 maart 2004 een gebruiksvvergunning voor onbepaalde tijd is afgegeven.





## **Logies- of woongebouw?**

**Advies 1709**

### **Vanuit de aanvrager van het advies en eigenaar van een appartement binnen het complex**

Er is geen sprake van recreatieve permanente verhuur. Circa 32 van de 78 appartementen worden verhuurd, variërend van incidenteel tot maximaal twee maanden per jaar. 37 appartementen hebben een bewoner permanent ingeschreven, de overige worden ook niet verhuurd, alleen recreatief gebruikt door de eigenaar.

Het gebouw bestaat al 20 jaar. In de beginjaren werd zeker 75% van de appartementen af en aan verhuurd. Er is geen gas, barbecueën is niet toegestaan. Calamiteiten hebben zich nooit voorgedaan.

Van belang is dat de vluchtmogelijkheden duidelijk worden aangegeven, zodat men ook zonder burens weet wat te doen. Het enige verschil tussen twee naast elkaar gelegen appartementen, waarvan de ene permanent wordt bewoond en de ander verhuurd wordt is de volledige bewaking. In beide gevallen gaat er een duidelijk hoorbaar signaal af waarna men gelijktijdig kan vluchten, onafhankelijk van het systeem, voordat de brandweer is verschenen. Bovendien is het complex dusdanig gebouwd dat vluchten –praktisch overal– snel mogelijk is.

De eigenaar/huurder dient zelf de brandweer te bellen. De ervaring bij een ander vergelijkbaar complex is dat een alarm vaak onnodig afgaat en wordt doorgemeld en deze meldingen nauwelijks meer serieus worden genomen. Met een systeem zonder volledige bewaking voorkom je onnodige valse meldingen.

Het lijkt wel alsof er gezocht is naar een oplossing die de regelgeving dient, maar geen meerwaarde heeft voor de huidige situatie. De bewijsvoering dat huurders veiliger zouden zijn indien er in hun appartementen een brandmeldinstallatie met volledige bewaking in de aan de logies gerelateerde gebouwdelen aanwezig is, overtuigt niet. Ten slotte wordt verwezen naar advies 1509 van de Adviescommissie praktijktoepassing brandveiligheidsvoorschriften met een vergelijkbare casus.

3 / 6

## **Standpunt bevoegd gezag**

In het appartementencomplex zijn de appartementen bereikbaar door inpandige gangen en trappenhuizen. Wij beschouwen het daardoor als een logiesgebouw. Een ander appartementencomplex binnen de gemeente, waar de VvE een vergelijking mee heeft gemaakt, bestaat uit drie bouwlagen in een vierhoekige vorm met daarbinnen een patio en heeft geen inpandige gangen en trappenhuizen. Dit complex beschouwen wij, in tegenstelling tot dit appartementencomplex, niet als een logiesgebouw.

In een bestaand logiesgebouw is volgens het Bouwbesluit 2012 een brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie verplicht. Het logiesgebouw is dan ook voorzien van een brandmeldinstallatie en een ontruimingsalarminstallatie. De wet- en regelgeving is voor brandveilig gebruik sinds de invoering van Bouwbesluit 2012 dusdanig opgesteld dat er voor installaties geen onderscheid is gemaakt tussen nieuwbouw en verbouw. Met de invoering van het Bouwbesluit 2012 is op basis van artikel 6.20 lid 6 en artikel 6.23 lid 4 voor beide installaties een inspectiecertificaat op grond van het CCV-inspectieschema brandmeldinstallaties en ontruimingsalarminstallaties vereist. Een inspectiecertificaat wordt verstrekt door een geaccrediteerde inspectie-instelling.

Als een inspectie-instelling concludeert dat de installatie voldoet aan de huidige voorschriften dan wordt een inspectiecertificaat afgegeven. Is dit niet het geval dan moet de installatie op de juiste wijze worden aangepast zodat alsnog een inspectiecertificaat kan worden verstrekt. Een geldig inspectiecertificaat is wettelijk verplicht en is voor ons een aanwijzing dat de brandmeldinstallatie en ontruimingsalarminstallatie naar behoren functioneert.





## **Logies- of woongebouw?**

Advies 1709

Inmiddels is duidelijk dat de in het gebouw aanwezige brandmeld- en ontruimingsinstallatie niet gecertificeerd kan worden. Om de brandmeld- en ontruimingsinstallatie wel te kunnen laten certificeren is een upgrade nodig van de huidige installatie. Dat betekent dat het gevraagde inspectiecertificaat op dit moment niet afgegeven kan worden. Zo nodig, gaat de gemeente dit afdwingen.

Het gebouw is oorspronkelijk gebouwd als een gebouw met logiesappartementen. Dit blijft ook zo. Daarnaast wordt permanente bewoning toegestaan. Desondanks heeft de gemeente besloten dat het huidige feitelijke gebruik (gebruik als woonfunctie en gebruik als logiesfunctie) bepalend mag zijn voor het niveau van bewaking. Voor de appartementen die feitelijk gebruikt worden als een logiesfunctie betekent dit dat deze voorzien moeten zijn van een gecertificeerde brandmeld- en ontruimingsinstallatie met volledige bewaking. De appartementen die voor permanente bewoning worden gebruikt dienen te zijn voorzien van rookmelders op basis van NEN 2555. Voor de brandmeldinstallatie zal een nieuw Programma van Eisen geschreven moeten worden.

## **Uitgangspunten**

Het advies is gebaseerd op de volgende documenten:

1. Adviesaanvraag van 8 mei 2017;
2. Notitie Geschiedenis permanente bewoning door VvE, van januari 2016;
3. Brief van gemeente aan VvE over inspectiecertificaat, van 26 januari 2016;
4. Brief van gemeente aan VvE over brandveilig gebruik, van 1 juni 2016;
5. Brief namens VvE aan gemeente met reactie op brief gemeente van 1 juni 2016 van 10 juni 2016;
6. Brief van gemeente n.a.v. brief VvE van 1 juni 2016, van 25 oktober 2016;
7. Brief van VvE aan gemeente over brandpreventieve maatregelen, van 27 maart 2012;
8. Notitie zienswijze door aanvrager, ongedateerd;
9. Brief van groep permanente bewoners van het complex aan gemeente van 2 januari 2017;
10. Verschillende bestek- en werktekeningen (situatie, plattegronden en gevels) van de verschillende clusters van het appartementencomplex, door ontwerpbureau, van maart 1993 / november 1993 / april 1994;
11. Telefoongesprek van 19 mei 2017 tussen contactpersoon gemeente en secretaris ATGB, met aanvullende informatie omtrent de zienswijze namens het bevoegd gezag.

4 / 6

## **Inhoudelijke beschouwing adviesvraag**

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

- In het appartementencomplex is kennelijk sprake van een mix van recreatief gebruik (logiesfunctie) en permanente bewoning (woonfunctie).
- Het is altijd de aanvrager of houder van een omgevingsvergunning die de gebruiksfunctie van een bouwwerk bepaalt. Het is vervolgens aan het bevoegd gezag om te toetsen of het bouwwerk (nog steeds) voldoet aan de eisen die de wet hieraan stelt. Indien het bouwwerk niet voldoet aan de voorschriften die de wet stelt voor een door de aanvrager of houder van een omgevingsvergunning gekozen gebruiksfunctie, kan het bevoegd gezag overgaan tot handhaving. Dit geldt voor de technische bouwvoorschriften, maar ook voor strijdigheid met het bestemmingsplan.
- In dit geval loopt een voorbereidingsprocedure om ook de mogelijkheid van permanente bewoning binnen het bestemmingsplan vast te leggen. Reeds sedert vele jaren heeft de gemeente permanente bewoning





## Logies- of woongebouw?

Advies 1709

toegestaan. De adviescommissie constateert dat er geen verschil van inzicht bestaat tussen de gemeente en de eigenaren van het appartementencomplex over de invulling van de mogelijke bestemmingen binnen het complex (mix van logies- en woonbestemming). Hier wordt dan ook niet verder op ingegaan.

## Woongebouw of logiesgebouw?

- Volgens het Bouwbesluit 2012 is een woongebouw gedefinieerd als een *“gebouw of gedeelte daarvan met uitsluitend woonfuncties of nevenfuncties daarvan, waarin meer dan een woonfunctie ligt die is aangewezen op een gemeenschappelijke verkeersroute.”* In dit geval zijn daarom alle appartementen die permanent worden bewoond en die de eigenaren ervan als woonfunctie willen aanmerken, inclusief de gemeenschappelijke verkeersruimten, trappenhuis en liften waarop deze appartementen zijn aangewezen, alsmede eventuele nevenfuncties zoals gemeenschappelijke compartimenten met bergingen, volgens de definitie uit het Bouwbesluit 2012 te beschouwen als *woongebouw*. Deze ruimten dienen alle ten minste te voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit 2012 stelt aan een woonfunctie.
- Volgens het Bouwbesluit 2012 is een logiesgebouw gedefinieerd als een *“gebouw of gedeelte van een gebouw, waarin meer dan een logiesverblijf ligt, dat is aangewezen op een gezamenlijke verkeersroute.”*
- In artikel 1.4 van het Bouwbesluit 2012 zijn de begrippen *gemeenschappelijk* en *gezamenlijk* gedefinieerd. Uit het tweede lid van dit artikel volgt dat *“een gedeelte van een bouwwerk, een ruimte of een voorziening die ten dienste staat van meer dan een gebruiksfunctie,”* wordt aangemerkt als *gemeenschappelijk*. Uit het derde lid volgt dat *“een gedeelte van een woonfunctie, een celfunctie of een logiesfunctie of een ruimte of voorziening die ten dienste staat van die gebruiksfunctie, gebruikt door meer dan een wooneenheid, cel of logiesverblijf in die gebruiksfunctie,”* wordt aangemerkt als *gezamenlijk*.
- Hieruit volgt dat een *gezamenlijke* ruimte, bijv. waar een verkeersroute doorheen loopt, onderdeel uitmaakt van een gebruiksfunctie, terwijl een *gemeenschappelijke* ruimte buiten de gebruiksfunctie is gelegen. In dit geval gaat het om zelfstandige appartementen binnen een appartementencomplex. Elk appartement is als afzonderlijk brandcompartiment uitgevoerd en vormt een op zichzelf staande gebruikseenheid. De verkeersroutes tussen elke toegang van een appartement en het aansluitende terrein zijn dan ook als gemeenschappelijk aan te merken en niet als gezamenlijk.
- Voor zover de logiesappartementen als geheel worden verhuurd voor logiesverblijf, is daarom geen sprake van een logiesgebouw, maar van een logiesfunctie, niet gelegen in een logiesgebouw. Indien binnen een logiesappartement meerdere huurders tegelijkertijd gebruikmaken van meer dan één logiesverblijf, is binnen het appartement sprake van gezamenlijke verkeersroutes binnen de logiesfunctie waarop de verschillende logiesverblijven zijn aangewezen. Het appartement moet in dat geval op zichzelf als *logiesgebouw* worden aangemerkt. De adviescommissie heeft hierover eerder geadviseerd in advies 1509.

5 / 6

## Signalering van brand

- In een niet-in-een-logiesgebouw-gelegen logiesfunctie is volgens bijlage I van Bouwbesluit 2012 op grond van het eerste lid van artikel 6.20 van Bouwbesluit 2012 geen brandmeldinstallatie vereist. Ook voor woonfuncties is geen brandmeldinstallatie vereist.
- Indertijd is de bouw van het appartementencomplex kennelijk vergund met een brandmeldinstallatie (BMI) met een omvang en bewaking zoals op dit moment nog operationeel, met o.a. automatische en handmelders in de gemeenschappelijke verkeersruimten en rookmelders in de woningen die niet op de BMI zijn aangesloten.





## **Logies- of woongebouw?**

**Advies 1709**

- Een vergund kwaliteitsniveau dient in stand te worden gehouden voor zover dit niet uitstijgt boven het kwaliteitsniveau dat voor nieuwbouw verplicht is. De voorschriften voor het tijdig vaststellen van brand in afdeling 6.5. van Bouwbesluit 2012 gelden voor nieuwbouw en voor bestaande bouw. De voorschriften voor brandmeldinstallaties in artikel 6.20 maken hier onderdeel van uit.
- Voor nieuwbouw van dit complex zou geen brandmeldinstallatie vereist zijn als wordt uitgegaan van appartementen die als woonfunctie of als niet-in-een-logiesgebouw gelegen logiesfunctie zijn aangemerkt. Een brandmeldinstallatie voor het tijdig vaststellen van brand ligt dan ook boven het niveau voor nieuwbouw en biedt een veiligheidsniveau dat uitstijgt boven het rechtens verkregen niveau dat volgens de publiekrechtelijke voorschriften in stand gehouden dient te worden.

## **■ Advies**

Gelet op het voorgaande adviseert de commissie in deze casus als volgt over de toepassing van de bouwvoorschriften:

1. *Gaat het hier om een woongebouw voor incidentele verhuur of om een logiesfunctie waarin permanente bewoning is toegestaan?*

Het is aan de eigenaren van de appartementen om te bepalen welke gebruiksfunctie aan een bouwwerk of gedeelte daarvan is toegekend. Het bevoegd gezag toetst op basis daarvan of voldaan wordt aan de publiekrechtelijke eisen die hiervoor gelden, zoals strijdigheid met het bestemmingsplan en bouwtechnische voorschriften.

6 / 6

2. *Moet de brandmeldinstallatie (BMI) voorzien zijn van een inspectiecertificaat?*

De adviescommissie acht het aannemelijk dat het in deze casus gaat om een mix van woonfuncties en logiesfuncties die niet in een logiesgebouw zijn gelegen. Een brandmeldinstallatie is daarvoor conform artikel 6.20 en bijlage I van Bouwbesluit 2012 niet vereist. Dat betekent dat ook een inspectiecertificaat niet is vereist. Ook hier geldt dat het aan de eigenaren van de appartementen is om te bepalen welke gebruiksfunctie het bouwwerk of een onderdeel daarvan is toegekend.

**Overigens merkt de commissie over deze casus nog het volgende op:**

Ook een brandmeldinstallatie die niet bij of krachtens de wet is vereist kan een gunstige bijdrage leveren aan de brandveiligheid. Het ontwerp, beheer, controle en onderhoud van de installatie spelen daarbij een rol.

