



ADVIES

Registratienummer: 0908
Betreft: 55+ complex wonen en zorg
Trefwoorden: Gebruiksbesluit, wonen en zorg, BMI, zorgflat
Datum: Januari 2010
Status: *Definitief*

**Adviescommissie
praktijktoepassing
brandveiligheidsvoorschriften**

Postbus 30941
2500 GX Den Haag
Interne postcode 210
www.vrom.nl/gebruiksbesluit

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

Kenmerk
0908-01

A. Adviesaanvraag

Als corporatie zijn wij eigenaar van een woongebouw welke gelabeld is als een zgn. 55+ complex. Een 55+ (toewijzings)labeling biedt meer comfort zoals een grotere badkamer. Het woongebouw bestaat uit appartementen welke als zelfstandige woonruimte verhuurd worden en een algemene ruimte welke door de bewonerscommissie gebruikt wordt als recreatieruimte voor de bewoners (jaarlijkse kerstfeest, bingo-avond etc.). Middels ... worden de appartementen aangeboden aan ingeschrevenen bij ... met de enige voorwaarde dat ingeschrevene 55 jaar of ouder is en geen inwonende kinderen heeft. In onze meerjarenonderhoudsplaning voor dit complex was vervanging van de huidige brandmeldinstallatie gepland in 2009. Bij de voorbereiding van deze werkzaamheden is aan Brandweer advies gevraagd daar van het Gebruiksbesluit nog niet voldoende kennis in onze organisatie was. Brandweer heeft aan ons gevraagd ons uit te spreken over de categorie waarin het complex valt conform het Gebruiksbesluit. Dit leverde voor ons de volgende vragen op: Verplichte aanwezigheid BMI In het Gebruiksbesluit zijn de diverse woonvormen waarin aan bewoners professionele zorg wordt verleend gekoppeld aan de mate van zorgverlening. Op basis daarvan is in dat Besluit aangegeven of een brandmeldinstallatie nodig is en zo ja, wat de omvang van de bewaking moet zijn en of doormelding naar de brandweer moet plaatsvinden. Vanuit het zorgaanbod georganiseerd koppeling met zorg De "woonfunctie voor zorg"• heeft in het Gebruiksbesluit alleen betrekking op woonfuncties waarbij aan bewoners professionele zorg wordt verleend. Tevens gaat het om een concentratie van zorgcliënten in specifieke woonvormen waarin cliënten zijn gehuisvest in verband met de professionele zorg die hen daar kan worden verleend.

1. Wat wordt verstaan onder professionele zorg (elke bewoner is vrij om zorg zoals thuiszorg in te kopen bij de instantie naar keuze)?
2. Is een 55+ gelabelde complex een specifieke woonvorm zoals in het Gebruiksbesluit is bedoeld? Of valt dit onder "andere woonfunctie" zoals op te maken is uit bijlage 1 (artikel 2.2.1, eerste lid)?
3. Kan door vergrijzing in een complex, de concentratie van bewoners die zorg ontvangen van bijv. thuiszorg, een situatie ontstaan dat het zorgaanbod een koppeling met wonen en zorg genereert? Ondanks dat dit niet georganiseerd is door de corporatie? In het onderhavige woongebouw kunnen de woningen naar onze mening niet als zorgclusterwoning aangemerkt worden. Het appartement wordt immers niet specifiek bewoond door de huurder in

verband met de zorg die hij in die woning van één of meer zorgaanbieders ontvangt of kan ontvangen. De directe nabijheid van vier of meer andere soortgelijke woningen is hiermee eveneens niet aan de orde omdat het geen in beginsel geen zorgclusterwoningen zijn. Daar de appartementen in het woongebouw geen zorgcluster- of groepszorgwoningen zijn kan opgemaakt worden uit het schema in het gebruiksbesluit dat er geen brandmeldinstallatie aanwezig moet zijn. Hiermee vervalt eveneens de categorisering zoals gevraagd is door Brandweer (denk aan zorg op afspraak, op afroep of 24-uurs zorg).

4. Is deze beoordeling juist?
5. Is de beoordeling juist dat het een "onzelfstandige woning in een woongebouw" zonder koppeling met zorg betreft en daarmee geen brandmeldinstallatie verplicht is?

**Adviescommissie
praktijktoeepassing**
brandveiligheidsvoorschriften

Datum
31 januari 2010

Kenmerk
0908-01

B. Beantwoording adviesaanvraag

Het door u bedoelde woongebouw is ook in termen van het Bouwbesluit 2003 een 'woongebouw'. De gebruiksfunctie van de recreatieruimte is te beschouwen als een gemeenschappelijk verblijfsgebied van de woonfuncties in het woongebouw.

In hoeverre is de aanwezigheid van een brandmeldinstallatie verplicht?

In Gebruiksbesluit, artikel 2.2.1, is bepaald wanneer een BMI aanwezig moet zijn. De belangrijkste (maar niet de enige) bepaling staat in lid 1 van dit artikel. In dit lid wordt verwezen naar de tabel van bijlage I en in die tabel wordt een verder onderscheid gemaakt binnen de gebruiksfunctie 'woonfunctie', waarover uw vraag gaat.

Naar de mening van de Adviescommissie zijn de woonfuncties in uw woongebouw geen 'woonfuncties voor zorg'. Dit oordeel baseert de Adviescommissie op de definitie van een 'woonfunctie voor zorg' zoals aangegeven in de toelichting van het Gebruiksbesluit: 'De woonfunctie voor zorg heeft in dit besluit alleen betrekking op woonfuncties waarbij aan bewoners de hieronder omschreven professionele zorg wordt verleend (in de regel op grond van de Algemene wet bijzondere ziektekosten of de Wet maatschappelijke ondersteuning)'. De voorschriften voor de woonfunctie voor zorg zijn dus niet van toepassing op het wonen met andere vormen van zorgverlening zoals mantelzorg. Bij het (zelfstandig) wonen zonder structurele professionele zorg is de bewoner in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor de brandveiligheid binnen de woning. Bij de woonfunctie voor zorg daarentegen gaat het om een concentratie van zorgcliënten in specifieke woonvormen waarin die cliënten zijn gehuisvest in verband met de professionele zorg die hen daar kan worden verleend. Er is dan sprake van een vanuit het zorgaanbod georganiseerde koppeling tussen wonen en zorg. De zorg neemt daarbij ook de verantwoordelijkheid voor de brandveiligheid van de cliënt over.' Bij toepassing van tabel I vallen uw woonfuncties dus in de categorie: c. andere woonfunctie. Voor deze woonfuncties is een BMI niet voorgeschreven.

Uw vraag 1: Wat wordt verstaan onder professionele zorg?

Mantelzorg¹ is geen professionele zorg. Elke bewoner van een gewone woonfunctie mag in die woonfunctie thuiszorg ontvangen. In het hierboven gegeven citaat uit de toelichting van het Gebruiksbesluit is sprake van 'de hieronder omschreven professionele zorg' (in de regel op grond van de Algemene wet bijzondere ziektekosten of de Wet maatschappelijke ondersteuning). Daarmee wordt bedoeld:

- zorg op afspraak,
- zorg op afroep, en
- 24-uurs zorg.

¹ Onder mantelzorg wordt in het algemeen verstaan zorg door familie, vrienden of bureaus

Zorg op afspraak kan behalve in een 'woonfunctie voor zorg' dus ook in een gewone woonfunctie geleverd worden. Als zorg op afspraak wordt geleverd in een 'woonfunctie voor zorg' is er vaak wel een persoonlijk alarmsysteem aanwezig. Als uw gebouw niet speciaal is ingericht op het verlenen van zorg, is er geen reden om te kiezen voor 'woonfuncties voor zorg'. De eigenaar van een woning bepaalt of een woonfunctie een 'woonfunctie voor zorg' is. Een woning waarin een persoonlijk alarmsysteem aanwezig is, is op grond daarvan niet per se een 'woonfunctie voor zorg'.

Ook als er sprake is van een zorgclusterwoning waarop zorg op afspraak wordt geleverd is volgens de tabel in bijlage 1 bij het Gebruiksbesluit geen BMI nodig.

**Adviescommissie
praktijktoepassing**
brandveiligheidsvoorschriften

Datum
31 januari 2010

Kenmerk
0908-01

Uw vraag 2: Welke gebruiksfunctie is een 55+ woonfunctie?

Een 55+ woonfunctie is in het kader van het Gebruiksbesluit een gewone woonfunctie (categorie: c andere woonfunctie).

Uw vraag 3: Als in woonfuncties veel thuiszorg wordt verleend, worden de woningen dan vanzelf 'woonfuncties voor zorg'?

Nee, niet automatisch. Bij de woonfunctie voor zorg gaat het om een concentratie van zorgcliënten in specifieke woonvormen waarin die cliënten zijn gehuisvest in verband met de professionele zorg die hen daar kan worden verleend. Er is dan sprake van een vanuit het zorgaanbod georganiseerde koppeling tussen wonen en zorg (toelichting Gebruiksbesluit).

Uw vraag 4: Is deze beoordeling juist?

Zie antwoord op vraag 3

Uw vraag 5: Zijn de woningen 'onzelfstandige woningen'?

Bij de beantwoording van de vraag is de door u aangegeven term 'onzelfstandige woning' uitgelegd vanuit twee invalshoeken:

- 'niet-zelfstandige eenheid' volgens Bouwbesluit 2003
- '(on)zelfstandig' vanuit het oogpunt van de zorgverlening

In de inleiding van uw vraagstelling is aangegeven dat er sprake is van een 'woongebouw dat bestaat uit appartementen welke als zelfstandige woonruimte verhuurd worden en een algemene ruimte welke door de bewonerscommissie gebruikt wordt als recreatieruimte voor de bewoners'. Indien in elke afzonderlijke woonruimte de volgens het Bouwbesluit vereiste voorzieningen aanwezig zijn (voldoende toiletruimten, badruimten en oppervlakte aan verblijfsgebied) en deze woonruimten dientengevolge niet zijn aangewezen op een zogenaamde uitgeplaatste voorziening (gemeenschappelijke toiletruimte, badruimte, verblijfsgebied), dan zijn deze woonruimten volgens Bouwbesluit 2003 'zelfstandige eenheden'. Dit volgt ook uit artikel 4.5.3 van NEN 2580.

Opgemerkt wordt dat in het spraakgebruik wel wordt gesproken over het 'zelfstandig of niet zelfstandig wonen' van de bewoner. Met zelfstandig wonen wordt dan bedoeld dat de bewoners 'wonen zonder structurele professionele zorg waarbij de bewoner in eerste instantie zelf verantwoordelijk is voor de brandveiligheid binnen de woning'. Er is volgens Bouwbesluit 2003 en het Gebruiksbesluit echter geen relatie tussen de term 'zelfstandige woning' of 'onzelfstandige woning' en de aanwezigheid van professionele zorg. Ook al zou er in uw geval sprake zijn van een 'zorgclusterwoning' of een 'groepszorgwoning', dan nog is elk van deze woningen een 'zelfstandige woning'. Dit volgt mede uit de toelichting van het Gebruiksbesluit (Staatsblad 2008 327; pagina 58).