



ADVIES

Registratienummer: 1008
Betreft: Gewone woonfunctie of woonfunctie voor kamergewijze verhuur
Trefwoorden: Kamergewijze verhuur, studentenhuisvesting
Datum: Juni 2010
Status: Concept

Adviescommissie praktijktoepassing brandveiligheidsvoorschriften

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

Secretariaat
info@adviescommissiebrandveiligheid.nl

Kenmerk
1008

Adviesaanvraag

Samenvatting adviesvraag

Een woonhuis wordt door ouders gekocht voor hun studerende dochter. Het huis wordt verbouwd om te gaan dienen als woonhuis voor de dochter en voor 4 of meer medestudenten. In de aanvraag om bouwvergunning is uitgegaan van een woonfunctie. De brandweer deelt het standpunt van de aanvrager niet en stelt dat sprake is van een woonfunctie voor kamergewijze verhuur. Om die reden stelt de brandweer dat het bouwplan niet voldoet aan de geldende gemeentelijke verordening inzake technische (brand) veiligheidsvoorschriften voor bestaande kamerverhuurgebouwen.

Standpunt aanvrager

Naar de mening van de aanvrager is sprake van een 'gewone woonfunctie' aangezien sprake is van een woonhuis waarin een aantal studenten een gezamenlijk huishouden voeren. De aanvrager verwijst hierbij naar de volgende bronnen:

- De definitie van 'woonfunctie voor kamergewijze verhuur' en de toelichting hierop in artikel 1.1, eerste lid, van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken (Gebruiksbesluit):

woonfunctie voor kamergewijze verhuur: woonfunctie voor het bedrijfsmatig verschaffen van woonverblijf aan meer dan een huishouden en aan meer dan vier personen.

Hiermee richt het begrip «kamergewijze verhuur» zich op de verhuur van kamers in een woning aan afzonderlijke huurders die geen sociale band met elkaar of de verhuurder hebben en zodoende zelf geen of weinig invloed op de brandveiligheidssituatie kunnen uitoefenen. Het gaat hier dus niet om een woongroep, gezinsvervangend tehuis of studentenhuus waarin een aantal personen gezamenlijk een huishouden voert of de woning van een hospita met een beperkt aantal inwonende studenten. Ook de woning die ouders voor hun studerende kind kopen valt er in beginsel buiten, zelfs als er in die woning nog enkele andere studenten worden gehuisvest. Deze woonvormen vallen in principe onder de gewone woonfunctie.

- Het artikel Reactie VROM op 'Kamerverhuur en het nieuwe Gebruiksbesluit', in het tijdschrift Bouwregels in de Praktijk, editie 1/2, 2009 (Sdu uitgevers).
- Het antwoord op een vraag van de aanvrager aan de Helpdesk Bouwregelgeving en brandveilig gebruik.
- Veelgestelde vraag 410 op de website van de Helpdesk Bouwregelgeving en brandveilig gebruik (www.vrom.nl/bouwregelgeving_helpdesk).

- Het artikel 'Helpdeskvraag van de maand - Kamergewijze verhuur nader gedefinieerd' in het tijdschrift Bouwregels in de Praktijk, editie 6, 2009 (Sdu uitgevers).

Adviescommissie praktijktoepassing
brandveiligheidsvoorschriften

De beide artikelen en de Helpdesk bevestigen naar de mening van de aanvrager zijn standpunt: bij een woonhuis dat door studenten wordt bewoond die een gezamenlijk huishouden voeren is sprake van een 'gewone woonfunctie'.

Datum
juni 2010

De verbouwing van het woonhuis is verder uitgewerkt op basis van de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit 2003 (voor zover haalbaar binnen de gegeven omstandigheden en de monumentale status van het pand). Het pand wordt, in verband met een overschrijding van de loopafstanden, voorzien van rookmelders volgens de door de Werkgroep gelijkwaardigheid gepubliceerde casus 2.1 'Volledige beveiliging met rookmelders in een woning'¹.

Kenmerk
1008

Standpunt bevoegd gezag

De brandweer heeft bij brief het volgende aangegeven met betrekking tot de aanvraag om bouwvergunning.

"In de bouwvergunningsaanvraag wordt uitgegaan van een 'gewone' woonfunctie. Dit standpunt wordt door de brandweer niet gedeeld. De gebruiksfunctie dient beschouwd te worden als een woonhuis ten behoeve van kamergewijze verhuur. Zie ook de rapportage 'Brandveiligheid studentenhuisvesting', opgesteld door de VROM Inspectie (september 2009)²; hoofdstuk 4, punt 3 aanbevelingen."

Aangezien het Bouwbesluit 2003 de woonfunctie voor Kamergewijze verhuur niet kent, zijn naar de mening van de brandweer de technische (brand) veiligheidsvoorschriften voor bestaande kamerverhuurgebouwen, zoals door het College van burgemeester en wethouders vastgesteld, van toepassing.

Op grond hiervan constateert de brandweer dat (voor zover voor deze vraag relevant), dat:

1. de wooneenheden en de gemeenschappelijke verblijfsruimten als subbrandcompartiment moeten worden uitgevoerd;
2. de wooneenheden voorzien moeten zijn van twee rookvrije vluchtroutes.

Aangezien dit niet het geval is adviseert de brandweer aan de gemeente de aanvraag om bouwvergunning te weigeren.

Inhoudelijke beschouwing adviesaanvraag

De technische gronden waarop een aanvraag om bouwvergunning mag worden geweigerd zijn imperatief en limitatief opgenomen in artikel 44 van de Woningwet. In dit artikel is de gemeentelijke bouwverordening de enige gemeentelijke verordening die daarin is genoemd. Gelet op het feit dat de door de brandweer aangehaalde gemeentelijke verordening niet de bouwverordening betreft, kan deze verordening geen grond zijn voor weigering van de bouwvergunning.

Volgens artikel 1.1, lid 1, van het Gebruiksbesluit is pas sprake van een 'woonfunctie voor kamergewijze verhuur' als het gaat om het bedrijfsmatig verschaffen van woonverblijf aan meer dan een huishouden en aan meer dan vier personen. Gelet op het feit dat de studenten gezamenlijk één huishouden vormen is aan ten minste één voorwaarde niet voldaan, waardoor sprake is van een 'gewone woonfunctie'.

¹Zie www.vrom.nl/pagina.html?id=2706&sp=2&dn=w1099

² Zie www.vrominspectie.nl/Images/Brandveiligheid%20Studentenhuisvesting_tcm293-263835.pdf

De brandweer werpt tegen dat er sprake is van kamergewijze verhuur aangezien er meer dan 4 studenten in een huis wonen. De brandweer beroept zich daarbij op de aanbevelingen van de VROM-Inspectie op basis van onderzoek naar de brandveiligheid van studentenhuisvesting. De brandweer lijkt met name uitgegaan te zijn van de adviezen die aan de wetgever zijn gericht: pas de definitie aan en schrap de koppeling met 'gezamenlijk huishouden'. De brandweer lijkt hiermee vooruit te willen lopen op een eventuele overname van de aanbevelingen van de VROM-Inspectie door de wetgever. De situatie dient echter te worden beoordeeld op basis van de nu geldende wet- en regelgeving.

Ook voor Bouwbesluit 2003 geldt dat deze woonvorm onder de 'gewone woonfunctie' valt. Dit betekent dat als deze woonvorm voldoet aan de voorschriften van Bouwbesluit 2003 en het Gebruiksbesluit die gelden voor een 'gewone woonfunctie' noch Bouwbesluit 2003, noch het Gebruiksbesluit een grond vormen om de bouwvergunning te weigeren.

Als gevolg van het feit dat de aanvraag om bouwvergunning niet mag worden geweigerd op grond van de gemeentelijke verordening, zou de verordening met aanvullende eisen inzake kamerverhuur alleen een formele betekenis hebben als de woning desondanks zou moeten voldoen aan deze gemeentelijke verordening. Aan de gemeentelijke verordening moet worden voldaan als deze is gestoeld op artikel 149 van de Gemeentewet en daarop het bepaalde in artikel 122 van de Gemeentewet niet van toepassing is. Artikel 122 van de Gemeentewet luidt:

"De bepalingen van gemeentelijke verordeningen in wier onderwerp door een wet een algemene maatregel van bestuur of een provinciale verordening wordt voorzien, zijn van rechtswege vervallen."

Voor de onderhavige casus betekent dit dat als Bouwbesluit 2003 en het Gebruiksbesluit voorschriften geven voor een 'woonfunctie voor kamergewijze verhuur' de gemeentelijke verordening van rechtswege is vervallen.

Voor het Gebruiksbesluit staat het buiten discussie dat deze in dit onderwerp voorziet. De bepalingen die betrekking hebben op het gebruik van een 'woonfunctie voor kamergewijze verhuur' zijn derhalve in ieder geval van rechtswege vervallen.

Voor Bouwbesluit 2003 is dit minder duidelijk. Uit het simpele feit dat in Bouwbesluit 2003 geen verbijzondering van de 'woonfunctie voor kamergewijze verhuur' is opgenomen kan niet worden afgeleid dat Bouwbesluit 2003 daarin niet voorziet. Immers, wanneer de voorschriften voor een 'gewone woonfunctie' ook toereikend zijn voor een 'woonfunctie voor kamergewijze verhuur' is ook zonder verbijzondering daarin voorzien. Dit vloeit ook voort uit het feit dat met de inwerkingtreding van Bouwbesluit 2003 beoogd is om alle bouwvoorschriften in Bouwbesluit 2003 op te nemen. De inwerkingtreding van Bouwbesluit 2003 is dan ook de reden geweest dat de Minister van BZK in de Tweede Kamer (TK 29325-13, blz 5) heeft aangegeven dat hij zou nagaan of de in opdracht van zijn ministerie door de gemeente Amsterdam opgestelde 'Handreiking Brandpreventiebeleid bestaande bouw Brandpreventieve eisen' (die ook ten grondslag ligt aan de gemeentelijke verordening) door de inwerkingtreding van Bouwbesluit 2003 nog bestaansrecht had. Vervolgens is deze handreiking van de website van het Ministerie van BZK verwijderd met de mededeling dat deze door de inwerkingtreding van Bouwbesluit 2003 is achterhaald. Alleen al om deze reden moet worden aangenomen dat Bouwbesluit 2003 voorziet in de voorschriften voor het bouwen van een 'woonfunctie voor kamergewijze verhuur'. Nu bovendien in het Gebruiksbesluit de voorschriften voor kamergewijze verhuur mede afhankelijk zijn gesteld van de bouw-

kundige situatie, is het volstrekt duidelijk dat ook de bepalingen die betrekking hebben op het bouwen van een 'woonfunctie voor kamergewijze verhuur' van rechtswege zijn vervallen.

Adviescommissie praktijktoepassing
brandveiligheidsvoorschriften

Advies

Datum
juni 2010

Kenmerk
1008

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

De aanvraag om bouwvergunning moet worden beoordeeld als een aanvraag om bouwvergunning voor een 'gewone woonfunctie'. Het beoogde gebruik voldoet volgens de geldende wet- en regelgeving aan deze gebruiksfunctie.

- Er is geen sprake van een woonfunctie voor kamergewijze verhuur aangezien sprake is van één huishouden;
- Het onderhavige geval wordt specifiek genoemd in de toelichting op het Gebruiksbesluit;
- In de rapportage 'Brandveiligheid studentenhuysvesting' van de VROM-Inspectie is geen reden te vinden om deze casus als kamergewijze verhuur te beoordelen.

De gemeentelijke verordening 'Technische (brand) veiligheidsvoorschriften voor bestaande kamerverhuurgebouwen' is op grond van artikel 122 van de Gemeentewet van rechtswege vervallen omdat Bouwbesluit 2003 en het Gebruiksbesluit daarin voorzien. Deze verordening dient derhalve buiten beschouwing te blijven.

De Adviescommissie is tenslotte van mening dat de geplande rookmelders op basis van NEN 2555 leiden tot een situatie die voorziet in datgene wat de wetgever heeft beoogd: het tijdig alarmeren van bewoners in geval van brand.

2. Overigens merkt de commissie nog op:

Het is niet uitgesloten dat de door de VROM-Inspectie voorgestelde aanpassing van de definitie van 'woonfunctie voor kamergewijze verhuur' in de in voorbereiding zijnde integrale AMvB (een samenvoeging van Bouwbesluit 2003 en het Gebruiksbesluit) wordt doorgevoerd. Dit leidt er toe dat deze casus wel binnen de (nieuwe) definitie komt te vallen. Uit de verbouwplannen blijkt echter dat in de woning in alle door mensen betreedbare ruimten van de woning (met uitzondering van de sanitaire ruimten) rookmelders worden aangebracht. Hiermee zal, voor zover dit nu is te voorzien, de woning ook als 'woonfunctie voor kamergewijze verhuur' voldoen aan de voorschriften die naar verwachting voor deze situatie zullen gaan gelden bij de inwerkingtreding van de in voorbereiding zijnde integrale AMvB.