



CORPORATIES EN BRANDVEILIGHEID

WONEN MET EEN ZORGVRAAG

29 april 2015

Inhoudsopgave

1.	Waarom deze Handreiking voor corporaties?	2
2.	Uitgangspunten brandveiligheid bij ouderenhuisvesting en wonen met zorg	3
3.	Wie is verantwoordelijk?.....	4
4.	Duidelijkheid over terminologie in Bouwbesluit	6
5.	Seniorenhuisvesting.....	8
6.	Wonen met zorg.....	10
a.	Verhuur van verzorgingshuis of woonzorgcomplex.....	10
b.	Verhuur van aanleunwoningen.....	12
c.	Verhuur van een groepszorgwoning.....	14

1. Waaron deze Handreiking voor corporaties?

Huurders blijven tot steeds hogere leeftijd thuis wonen. Deze maatschappelijke ontwikkeling wordt versterkt door het overheidsbeleid tot 'scheiden van wonen en zorg'. Corporaties vragen zich af welke verantwoordelijkheid zij dragen voor de brandveiligheidssituatie van deze groeiende groep zelfstandig wonende senioren. Er is immers een breed spectrum aan woonvormen ontstaan voor huurders met een zorgvraag: naast het intramuraal wonen (verzorgings- en verpleeghuis) gaat het om bijv. aanleunwoningen, woonzorgcentra en zorg thuis.

Het Bouwbesluit 2012 biedt niet zomaar de duidelijkheid die corporaties wensen. In dit document worden de eisen uit de wetgeving voor 'wonen met zorg' vertaald naar de werkwijze van corporaties¹.

Corporaties die de handreiking benutten, maken daarmee kenbaar hoe zij hun verantwoordelijkheid zien bij wonen met zorg². Deze afbakening is belangrijk omdat bij vergunningverlening of incidenten een corporatie moet kunnen aantonen afdoende inspanningen te hebben gepleegd. Een corporatie kan niet de verantwoordelijkheid overnemen van zelfstandig wonende ouderen. Bij 'wonen met zorg' dreigt het door de extramuralisering onmogelijk te worden om voldoende brandveiligheid te realiseren. Aedes en ActiZ, organisatie van zorgondernemers, vragen hiervoor aandacht.

¹ Wijzigingen in regelgeving en nieuwe inzichten kunnen aanleiding geven tot aanpassingen.

² Daarbij sluiten we ook zoveel als mogelijk aan bij de visie van ActiZ, organisatie van zorgondernemers, op een verantwoord brandveiligheidsbeleid (Brandveiligheid in de langdurige zorg; branchevisie en handleiding voor verantwoord brandveiligheidsbeleid, september 2014) <http://www.actiz.nl/brandveiligheid>

2. **Uitgangspunten brandveiligheid bij ouderenhuisvesting en wonen met zorg**³

1. De veiligheid van de huurder(s) staat voorop. De huurder dient zich bewust te zijn van de risico's voor de eigen veiligheidssituatie indien de zelfredzaamheid afneemt. De corporatie kan deze verantwoordelijkheid niet op zich nemen.
2. Het doel is verantwoorde brandveiligheid. Voldoen aan wet en regelgeving over brandveiligheid is de basis, maar in de praktijk niet altijd voldoende.
3. Van een regelgerichte benadering naar een risicogerichte benadering⁴.
4. De corporatie zorgt dat de huurder beschikt over een woning die bouwkundig en installatietechnisch (gas, water en elektra) voldoet aan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan het gebruik waarvoor het wordt verhuurd.
5. Is er sprake van een *koppeling tussen het wonen en zorg* dan:
 - bepaalt de zorgorganisatie de mate van zorg en het bijbehorende risicoprofiel;
 - maakt de corporatie met de zorgaanbieder afspraken over de aanvullende voorzieningen (t.o.v. 4.), over de organisatie van de veiligheid (w.o. alarmering), de veiligheidscultuur en het veilig gebruik en onderhoud van het gehuurde⁵.
6. Er wordt samengewerkt met bewoners, zorgaanbieders, gemeente en brandweer om bij te dragen aan een veilige woonsituatie voor senioren die langer thuis blijven wonen.

³ In bestaande situaties kunnen afwijkende afspraken gelden.

⁴ In de ActiZ-handleiding is beschreven hoe de zorgsector invulling wil geven aan deze risicobenadering vanuit de vaststelling dat naleven van regels niet noodzakelijkerwijs leidt tot een brandveilige situatie.

⁵ Zie: Praktische handleiding (bij nieuwbouw, verbouw(ing) en bestaande situatie) voor veiligheidscoördinatoren in de [ActiZ-handleiding](#)

3. Wie is verantwoordelijk?

Vaak wordt de vraag gesteld wie nu verantwoordelijk is voor de brandveiligheid bij wonen met zorg. Daarop is, kijkend naar bouwregelgeving, vooral een algemeen antwoord mogelijk over ieders rolinvulling. In de volgende hoofdstukken werken we dat verder uit. Tegelijkertijd ontslaat dat geen van de betrokkenen om inspanningen te verrichten die brand voorkomen en effecten van een eventuele brand beperken:

✓ Corporatie zorgt voor brandveilige woning

Als eigenaar/ verhuurder van een bouwwerk kan (ook) een corporatie aangesproken worden als brand(gevaar) optreedt, zelfs als de huurder een verwijt kan worden gemaakt. Uitgangspunt is dat corporaties woningen realiseren die bouwkundig en installatietechnisch (gas, water en elektra) voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012.

In het risicomanagement van de corporatie zal 'brandveiligheid' een onderdeel vormen. Dat kan aanleiding zijn om in bestaande woongebouwen aanpassingen te doen, voorlichting te (laten) geven over brandpreventie, of bijvoorbeeld het aanbrengen van rookmelders te stimuleren.

✓ Huurder die zelfstandig woont, maakt zelf een risico-inschatting

De huurder bepaalt zelf of hij in zijn eigen woning blijft wonen (en daar zorg ontvangt) of naar een zorgwoning verhuist. De bewoner dient te beseffen dat er veiligheidsrisico's zijn verbonden aan een eventuele functiebeperking. Men is dan niet altijd meer in staat om tijdig en zelfstandig te handelen bij calamiteiten. Voorlichting via de brandweer, Wmo-consulenten, corporatie- of thuiszorgmedewerkers kan dit veiligheidsbewustzijn verhogen. Als de cliënt deze risico's niet kan accepteren, kan hij vrijwillig kiezen voor aanpassing of verandering van de woonomgeving.

✓ Bij wonen met zorg kan de corporatie niet de verantwoordelijkheid dragen voor brandveiligheid van de cliënt

We spreken over 'wonen met zorg' als er sprake is van een "vanuit het zorgaanbod georganiseerde koppeling tussen wonen en zorg". Dit is (in ieder geval) aanwezig als het huurcontract is gekoppeld aan verplichte afname van diensten en zorg van een zorgaanbieder. Bij deze voor professionele zorgverlening bedoelde huisvesting kan de corporatie niet de verantwoordelijkheid dragen voor de brandveiligheid van de cliënt. De corporatie is immers niet bekend met de gezondheidssituatie van de bewoner en diens zelfredzaamheid. Ook zijn corporatiemedewerkers meestal niet aanwezig in zorghuisvesting. Zij kunnen bij calamiteiten niet snel ter plaatse zijn en geen rol spelen in een bedrijfshulpverleningsorganisatie.

✓ **Afspraken maken over brandveiligheid bij wonen met zorg**

Uitgangspunt is dat corporaties voor 'wonen met zorg' contractueel met de zorgpartner vastleggen:

- welke doelgroep het gebouw gaat bewonen (woonvorm en zorgniveau)⁶;
- dat de daarbij horende bouw- en installatietechnische voorzieningen aangebracht worden;
- hoe de brandveiligheidsorganisatie wordt ingevuld (bedrijfshulpverlening, voorzieningen en uit te voeren activiteiten).

De kosten voor het realiseren van de gewenste brandveiligheidssituatie bij wonen met zorg zijn aanzienlijk. Alleen voor intramurale woonvoorzieningen is hiervoor nog dekking vanuit de zorgfinanciering. Voor bestaande én toekomstige situaties is een oplossing noodzakelijk. Een risicogerichte benadering kan daar onderdeel van zijn. Ook kan aan huurders, bijvoorbeeld via een koppelbeding, worden gevraagd om een maandelijkse bijdrage te betalen voor een veiligheidspakket.

⁶ Het gaat bij de woonfunctie voor zorg om een 'objectbenadering': de door of via de professionele zorgaanbieder aangeboden en ingerichte huisvesting en de keuze voor de gebruiksfunctie die daarbij past. Maatgevend bij de keuze van de gebruiksfunctie is het zorgaanbod waar de exploitant zich op richt.

4. Duidelijkheid over terminologie in Bouwbesluit

Het Bouwbesluit 2012 maakt bij de 'woonfunctie voor zorg'⁷ onderscheid naar verschillende woonvormen ('zorgclusterwoning' en 'groepszorgwoning') en bijbehorende zorgniveaus ('zorg op afspraak', 'zorg op afroep' en '24-uurszorg'). Hieraan zijn eisen verbonden voor aanwezigheid van brandmeldinstallaties, rookmelders en bedrijfshulpverlening (BHV). Het ministerie van BZK publiceerde een, ook voor corporaties bedoeld, '[infoblad](#)' om dit nader toe te lichtenⁱ. Maar de terminologie sluit niet helemaal aan bij de taal van corporaties. Ook laat de wetstekst ruimte voor discussie.

Daarom biedt dit document een eigen indeling gebaseerd op herkenbare gebouwtypen. Met een heldere taakafbakening en soms een verzwaarde eis ten opzichte van het Bouwbesluit. Een goed uitgangspunt voor duidelijke afspraken met bewoners, zorgaanbieders, gemeente en (regionale) brandweer.

Typologie corporatiewoningen

We onderscheiden:

- Seniorenhuisvesting (hoofdstuk 5)
- Verzorgingshuis / woonzorgcomplex (hoofdstuk 6a)
- Aanleunwoning (hoofdstuk 6b)
- Groepszorgwoning (hoofdstuk 6c)

Voor elk van deze gebouwtypen zijn voor nieuwbouwsituaties de verantwoordelijkheden schematisch weergegeven. Vervolgens is in de termen van het Bouwbesluit aangegeven welke brandveiligheidsvoorzieningen daarbij noodzakelijk zijn ('zorg op afspraak', 'zorg op afroep', '24-uurszorg').

Definities 'wonen met zorg'

Zorg op afspraak: de zorgverlener komt slechts op afspraak langs. Verder kan de bewoner zich nog zelfstandig of met mantelzorg redden.

Zorg op afroep: de zorgverlener wordt op door de cliënt te bepalen momenten opgeroepen voor hulp bij dagelijkse zaken zoals aankleden of toiletbezoek. Hierbij zijn in de woning specifieke voorzieningen aanwezig ter ondersteuning van die zorgverlening, bijv. een professioneel intercomsysteem voor het doen van oproepen in geval van een zorgvraag. Dit systeem is meer uitgebreid dan een persoonlijk alarmeringssysteem. De oproep wordt gecoördineerd door een zorgcentrale.

24-uurszorg: aan de woning is een zorgaanbod van 24 uur per dag verbonden, via in de woning of in een zusterpost (in het verzorgingshuis) aanwezig personeel. Er zijn voldoende personen aangewezen om de ontruiming bij brand voldoende snel te laten verlopen (BHV)ⁱⁱ.

⁷ De gebruiksfunctie 'gezondheidszorgfunctie' is specifiek beschreven in het Bouwbesluit en behandelen we niet in dit document.

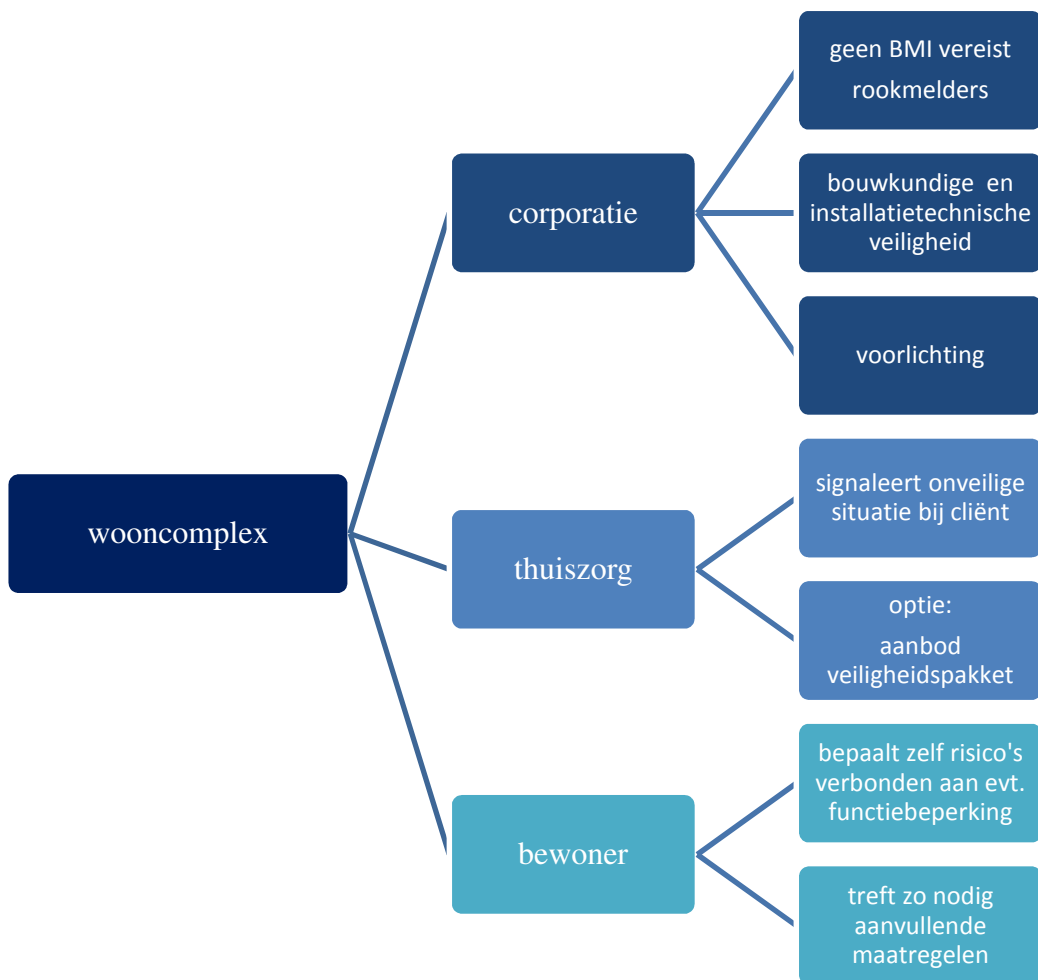
Zorgclusterwoning: is gelegen in directe nabijheid van tenminste vier andere woningen met een soortgelijk zorgaanbod.

Groepswoning: bestemd voor het aanbieden van zorg aan ten minste vijf zorgcliënten.

Zorgcentrale: een al dan niet in de nabijheid van de woning gelegen coördinatiepunt dat door een spreek/luisterverbinding met deze en andere soortelijke woningen is verbonden. De zorg wordt vervolgens verleend vanuit een nabij de woning gelegen steunpunt.

5. Seniorenhuisvesting

Woongebouw, niet speciaal ingericht op het verlenen van zorg. De woningen worden niet aangeboden in combinatie met een aanbod van zorg. Een wooncomplex is bijvoorbeeld gelabeld als '55plus-complex'. Sommige bewoners ontvangen zorg op afspraak of op afroep. Een corporatie kan niet de eigen verantwoordelijkheid voor de veiligheidssituatie overnemen van zelfstandig wonende ouderen.



Figuur 1 Woongebouw: géén woonfunctie voor zorg, maar (steeds meer) huurders maken gebruik van thuiszorg. Geen brandmeldinstallatie (bmi) vereist.

Veiligheidsrisico's

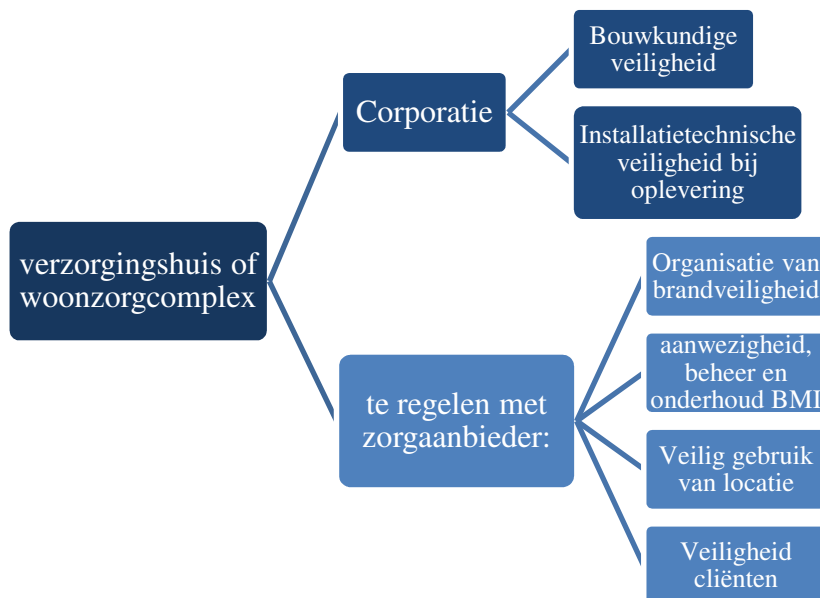
Zelfredzaamheid vanuit Wmo-optiek ('Langer Thuis' of 'Langer zelfstandig wonen') is iets anders dan vanuit veiligheidsoptiek. Bij mensen met een beperking is de kans groter dat het tijdens een calamiteit mis gaat. Een praktijkvoorbeeld is de beschikbare tijd om te kunnen vluchten; mensen met een beperking hebben meer tijd nodig. Andere voorbeelden zijn slecht horende mensen, die niet via de telefoon de hulpdiensten kunnen alarmeren of zelf gealarmeerd kunnen worden. Of mensen die een traplift in de woning hebben laten aanbrengen, maar hierdoor niet meer zelfstandig of snel genoeg van de bovenste verdieping naar beneden kunnen vluchten. Het is dus belangrijk dat deze bewoners zelf maatregelen treffen om hun veiligheidsrisico te beperken of ervoor kiezen om te verhuizen naar een voor hen beter geschikte woonomgeving. Indien het aantal niet-zelfredzame huurders in een complex toeneemt, ontstaan ongewenste veiligheidsrisico's die voor een corporatie niet beheersbaar zijn. Dit vraagt dus om lokale oplossingen en afspraken met alle belanghebbende partijen.

6. Wonen met zorg⁸

a. Verhuur van verzorgingshuis of woonzorgcomplex

De corporatie verhuurt aan zorginstelling(en) een verblijfslocatie waar zorg wordt geboden:

- De zorgondernemer biedt intramurale huisvesting en/ of er is zelfstandige verhuur van appartementen aan cliënten ('scheiden wonen zorg');
- Er is een vanuit het zorgaanbod georganiseerde koppeling tussen wonen en zorgverlening (dus 'woonfunctie voor zorg' of eventueel 'gezondheidszorgfunctie');
- De zorgaanbieder bepaalt het brandveiligheidsniveau op grond van het voorgenomen (zwaarste) zorgaanbod (zie: figuur 2);
- De corporatie levert het gebouw op volgens bouwkundige en installatietechnische vereisten;
- De corporatie maakt afspraken met de zorgondernemer over aanwezigheid, beheer en onderhoud van brandveiligheidsinstallaties en organisatie van de brandveiligheidssituatie van de cliënten;
- De corporatie spreekt af dat de zorgaanbieder haar op de hoogte stelt van plannen tot verandering van het zorgaanbod, die verzwaring van de brandveiligheidseisen tot gevolg hebben;
- De zorgaanbieder legt de benodigde aanpassing aan de nieuwe situatie voor aan de corporatie.



⁸ Van toepassing bij een huurcontract dat is gekoppeld aan verplichte afname van diensten en zorg van een zorgaanbieder.

Zorgclusterwoningen⁹		zorg op afroep	24-uurszorg
	Kenmerk:	Zorg op afspraak	
zorgwoning in woongebouw: bewoners hebben zelfstandige woning	Toegangen van de zorgwoningen grenzen aan dezelfde gemeenschappelijke verkeersruimte (galerij of portiek)	BMI met gedeeltelijke bewaking Melding naar zorgcentrale	Gecertificeerde BMI met gedeeltelijke bewaking Melding naar zusterpost en doormelding naar brandweer Hulpverlening bij brand
groepszorgwoning	zorg op afspraak	zorg op afroep	24-uurszorg
		zorg op afspraak	
Voorbeelden: -Groepswonen door mensen met verstandelijke beperking -Gebouwgedeelte voor mensen met dementie	BMI met volledige bewaking	BMI met volledige bewaking Melding naar zorgcentrale	Gecertificeerde BMI met volledige bewaking Melding naar zusterpost en doormelding naar brandweer Hulpverlening bij brand

Figuur 2 Kenmerkende brandveiligheidseisen voor verhuur van verzorgingshuis of woonzorgcomplex (woonfunctie voor zorg)

Altijd brandmeldinstallatie

Gelet op de verminderde zelfredzaamheid van de bewoners in relatie tot de risicosetting is in deze handreiking bij het (voormalige) verzorgingshuis/ woonzorgcomplex als eis gesteld dat er altijd een brandmeldinstallatie aanwezig is. Bij groepswonen wordt bovendien uitgegaan van de eisen van tenminste 'zorg op afspraak'.

Geen verschillende brandregimes

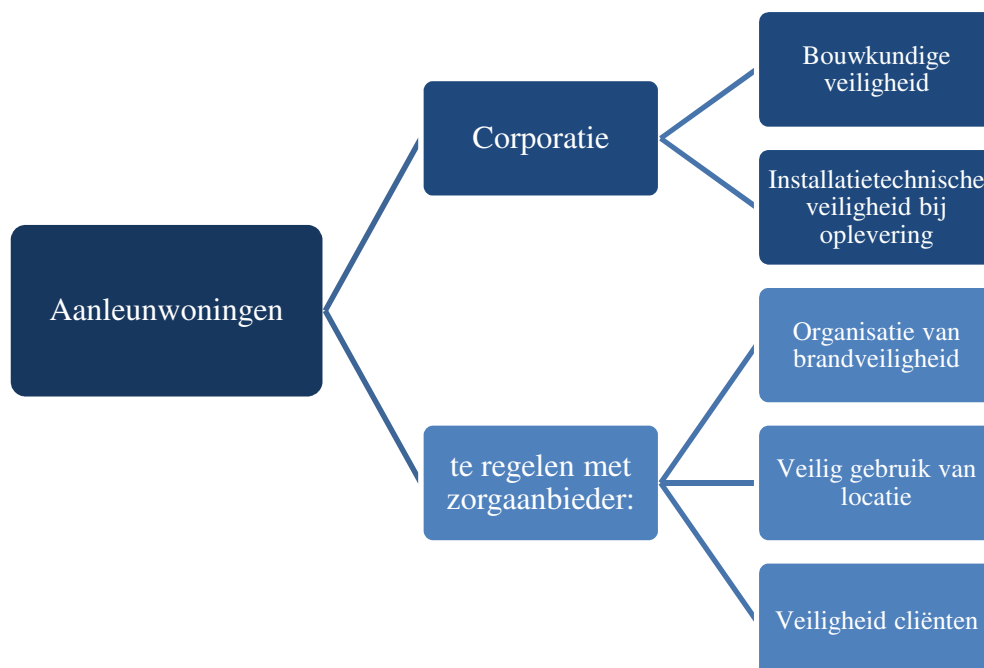
Het toepassen van verschillende brandveiligheidsregimes in één-en-hetzelfde gebouw kan leiden tot onduidelijkheid bij bewoners en zorgmedewerkers. ActiZ hanteert daarom het uitgangspunt om voor het gehele gebouw het brandveiligheidsregime af te stemmen op de cliënten met de grootste zorgvraag. Tevens kunnen bewoners dan, indien hun geestelijke of fysieke toestand verslechtert, in de woning blijven wonen zonder dat dit afbreuk doet aan hun veiligheidssituatie.

⁹ In onze indeling hanteren we voor 'zorg op afspraak' en 'zorg op afroep' bij zorgclusterwoningen dezelfde eis m.b.t. BMI en melding aan zorgcentrale. Formeel is dit niet noodzakelijk.

b. Verhuur van aanleunwoningenⁱⁱⁱ

De corporatie verhuurt aanleunwoningen:

- De bewoners hebben een eigen huurcontract voor de woning en wonen zelfstandig;
- Er is een vanuit het zorgaanbod georganiseerde koppeling tussen wonen en zorgverlening (dus 'woonfunctie voor zorg');
- In de directe nabijheid (of: binnen het gebouw) zijn tenminste vier andere aanleunwoningen gelegen met een zelfde zorgaanbod;
- De zorgaanbieder bepaalt het brandveiligheidsniveau op grond van het voorgenomen (zwaarste) zorgaanbod;
- Bij oplevering voldoen de woningen aan de bouwkundige en installatietechnische vereisten;
- Met de zorgaanbieder zijn afspraken gemaakt over beheer en onderhoud van brandveiligheidsinstallaties en organisatie van de brandveiligheidssituatie van de cliënten;
- De zorgaanbieder stelt de corporatie op de hoogte van plannen tot verandering van het zorgaanbod, die verzwaring van de brandveiligheidseisen tot gevolg hebben;
- De zorgaanbieder legt de benodigde aanpassing aan de nieuwe situatie voor aan de corporatie.



Zorgclusterwoning	aangrenzend	zorg op afspraak of zorg op afroep	24-uurszorg
Aanleunwoningen ¹⁰	Woningen grenzen aan elkaar	BMI niet verplicht	BMI met volledige bewaking Melding naar zusterpost Hulpverlening bij brand

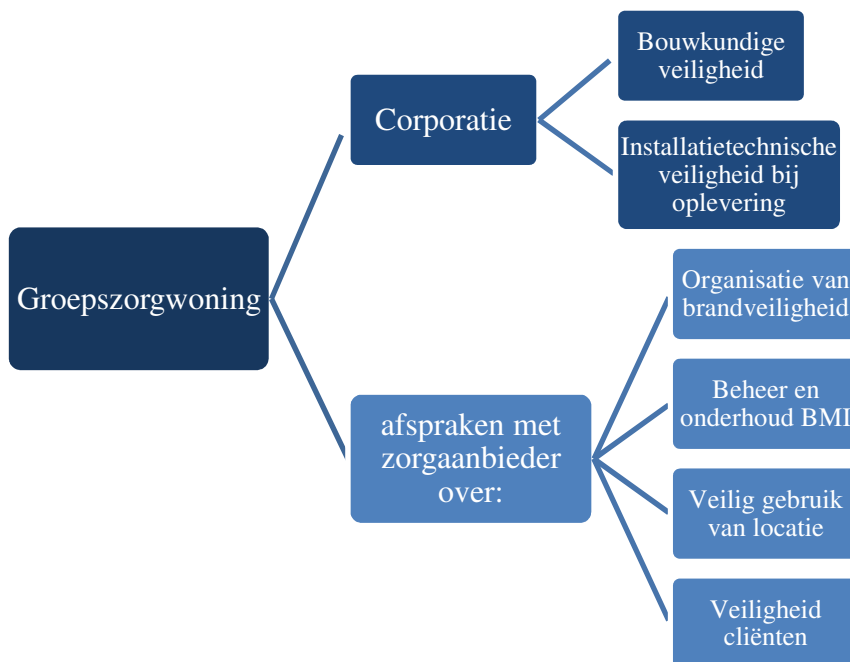
Figuur 3 Kenmerkende brandveiligheidseisen voor aanleunwoningen. Gelet op de verminderde zelfredzaamheid van de bewoners is bij 24-uurszorg een brandmeldinstallatie en BHV verplicht.

¹⁰ Grondgebonden woningen (niet in woongebouw)

c. Verhuur van een groepszorgwoning

De corporatie verhuurt een huis bestemd voor bewoning in groepsverband (of meerdere groepszorgwoningen in een woongebouw):

- Er is een vanuit het zorgaanbod georganiseerde koppeling tussen wonen en zorgverlening ('woonfunctie voor zorg');
- De zorgondernemer biedt in de woning zorg aan vijf of meer zorgcliënten (scheiden wonen zorg);
- De zorgcliënten bewonen ieder één of meer kamers en delen daarbij een aantal gezamenlijke voorzieningen, zoals verkeersruimten, voordeur, keuken en sanitair;
- De corporatie realiseert de vereiste bouwkundige en installatietechnische veiligheid;
- Met de zorgaanbieder worden afspraken gemaakt over beheer en onderhoud van brandveiligheidsinstallaties en over de brandveiligheidssituatie van de cliënten;
- De zorgaanbieder stelt de corporatie op de hoogte van plannen tot verandering van het zorgaanbod, die verzwaring van de brandveiligheidseisen tot gevolg hebben;
- De zorgaanbieder legt de benodigde aanpassing aan de nieuwe situatie voor aan de corporatie.



groepszorgwoning	zorg op afspraak	zorg op afroep	24-uurszorg
Voorbeelden:			
<ul style="list-style-type: none"> - Groepswonen mensen met verstandelijke beperking - Gebouwgedeelte voor mensen met dementie 	BMI met volledige bewaking	BMI met volledige bewaking Melding naar zorgcentrale	Gecertificeerde BMI met volledige bewaking Melding naar zusterpost en doormelding naar brandweer Hulpverlening bij brand

Figuur 4 Verhuur van een groepszorgwoning: gelet op de verminderde zelfredzaamheid van de bewoners is een brandmeldinstallatie altijd verplicht.

29 april 2015

Voor meer informatie of vragen: r.goes@kcwz.nl

ⁱ <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/publicaties/2014/06/02/brandveiligheid-bij-een-woonfunctie-voor-zorg-bouwbesluit-2012.html>

ⁱⁱ Als 24-uurszorg wordt geboden, "moeten voldoende personen aangewezen zijn om de ontruiming bij brand voldoende snel te laten verlopen". De corporatie of de zorgaanbieder van het bouwwerk bepaalt zelf hoe deze functionele eis wordt ingevuld.

ⁱⁱⁱ Aanleunwoningen zijn woningen die gebouwd zijn tegen of in de nabijheid van een verzorgingshuis en bedoeld zijn voor oudere mensen, die nog redelijk mobiel zijn en geen grote gezondheidsproblemen hebben. Zij profiteren op deze manier wel van de diensten van het verzorgingscentrum (verpleging dichtbij en bereikbaar via een eenvoudige alarmknop, mogelijk verzorging van maaltijden), terwijl ze verder redelijk zelfstandig kunnen blijven wonen met veel meer privacy dan in het verzorgingscentrum mogelijk zou zijn. Voor mensen in de aanleunwoningen geldt soms een voorkeursregeling wanneer de gezondheid zodanig achteruit gaat dat intensievere verzorging nodig is; er wordt zo versneld een plekje in het verzorgingstehuis gevonden.