

Studentenhuisvesting en bouwregelgeving



Handreiking bestemd voor professionele gebruikers van het Bouwbesluit 2012 betrokken bij ontwikkeling, bouw, beheer, huur, verhuur en onderhoud van studentenhuisvesting.

Versie mei 2016



Colofon

Dit is een publicatie van Kences. De publicatie is alleen digitaal verkrijgbaar en is te downloaden op www.kences.nl.

Rapporteurs

Ing. Johan van der Graaf en ing. Marjolein Berghuis
Nieman Raadgevende Ingenieurs

Inhoudelijke bijdrage

Guido van Poppel, DUWO

Voorbeeldplattegronden

Bob van Veldhuizen, DUWO

Vormgeving

Sprang creatieve communicatie

Utrecht, mei 2016

Disclaimer

Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave de uiterste zorg is besteed, kan voor de afwezigheid van eventuele (druk)fouten en onvolledigheden niet worden ingestaan en aanvaarden auteurs, redacteur(en) en uitgever deswege geen aansprakelijkheid voor de gevolgen van eventueel voorkomende fouten en onvolledigheden.

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Leeswijzer	3
Hoofdstuk 1 Wettelijk kader	5
Wabo, Woningwet en Bouwbesluit 2012	5
Nieuwbouweisen van Bouwbesluit 2012	6
Voorschriften voor bestaande bouw van Bouwbesluit 2012	6
Tijdelijk bouwwerk	6
Verplaatsen	6
Tijdelijk gebruik	6
Verbouw	6
Bouwbesluit 2012 en transformatie	7
Samenvattende figuur	7
Begripsbepaling en relatie met andere wetgeving	8
Hoofdstuk 2 Praktijksituaties	10
Introductie voorbeeldproject	10
De keuze van de gebruiksfuncties	11
Brandveiligheid	13
Vereiste oppervlakte aan verblijfsgebied	17
Toiletruimte en badruimte	18
Opstelplaats voor een keuken, stooktoestel en warmwatertoestel	19
Buitenruimte	19
Bergruimte	20
Geluidswering tussen de kamers en tussen de kamers en de gang	20
Beperking van installatiegeluid	21
Tegengaan van veel voorkomende criminaliteit	22
Overige voorschriften	22
Aansluitplicht op nutsvoorzieningen	25
Hoofdstuk 3 Praktijksituaties: bijzonderheden	26
Inleiding	26
Rechtereuleug met één vluchtroute	26
Dove gevels, geluidsluwe gevels en spuiventilatie	26
Brandmeldinstallatie en ontruimingsalarminstallatie	28
Verschillen tussen de nieuwbouwvoorschriften en de voorschriften voor bestaande bouw	29
Aandachtspunten en verschillen met verbouw en transformatie	30
Hoofdstuk 4 Overige relevante onderwerpen	33
Hoever gaat de bevoegdheid van het bevoegd gezag?	33
Gelijkwaardige oplossingen	33
Bovenwettelijke voorzieningen	34
Gebruiksmelding en omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik	35
Bijlage 1: Definities	37

Inleiding

In september 2013 verscheen de eerste versie van de brochure 'Studentenhuisvesting en bouwregelgeving'. Voorliggend document is een update van de eerste versie. De hoofdreden voor de update van deze brochure was dat op 1 juli 2015 in het kader van deregulering diverse wijzigingen zijn doorgevoerd in Bouwbesluit 2012. Enkele van die wijzigingen hebben specifiek betrekking op studentenhuisvesting. Hiervoor is de 'woonfunctie voor studenten' ingevoerd. Voor deze woonfunctie gelden minder strenge eisen ten aanzien van geluidwering, verblijfsgebieden, buitenruimte en buitenberging. In deze brochure zijn alle – voor studentenhuisvesting relevante – wijzigingen van Bouwbesluit 2012 tot en met 24 november 2015 verwerkt.

Het onderwerp en de doelgroep

Deze brochure gaat over bouwregelgeving voor studentenhuisvesting en is bestemd voor professionele gebruikers van het Bouwbesluit die betrokken zijn bij de ontwikkeling, de bouw, het beheer, de huur/verhuur en het onderhoud van studentenhuisvesting. Dit betreft zowel de opdrachtgevers, zoals bijvoorbeeld studentenhuisvesters of vastgoedeigenaren, als het bevoegd gezag.

Gezien de doelgroep is ervoor gekozen om de uitleg van de basisprincipes van Bouwbesluit 2012 in deze brochure beperkt te houden en zoveel mogelijk te verwijzen naar reeds bestaande publicaties op dat gebied.

De inhoud

Het zwaartepunt van de brochure ligt op de technische bouwvoorschriften van het Bouwbesluit 2012. Dit betreft voorschriften voor nieuwe gebouwen, bestaande gebouwen en de voorschriften die gelden bij verbouw. De brochure is geschreven met de nieuwbouwvoorschriften van Bouwbesluit 2012 als uitgangspunt. In hoofdstuk 3 wordt voor bestaande gebouwen kort de verschillen aangegeven. Daarnaast wordt in de brochure zijdelings verwezen naar de zogenaamde 'aanpalende regelgeving'.

Waarom deze brochure ?

Het Bouwbesluit biedt veel ruimte om studentenhuisvesting in de gebouwde omgeving te kunnen realiseren. Het betreft landelijk geldende regelgeving met als doel dat deze regels voor geheel Nederland gelijk zijn. Verder is het Bouwbesluit er mede op gericht om interpretatieverschillen te beperken. Toch blijken er in de praktijk bij projecten verschillen in inzicht te bestaan over de toepassing en de uitleg van het Bouwbesluit. Daarnaast zijn er met de inwerkingtreding van het Bouwbesluit 2012 voor studentenhuisvesting verschillende inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd. Deze brochure is er vooral op gericht om interpretatieverschillen in de praktijk te voorkomen. Aan de hand van concrete voorbeelden worden complexe situaties besproken en worden oplossingen gegeven. Deze handreiking is één van de afspraken uit het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2011 – 2016.

Waarom studentenhuisvesting ?

Studentenhuisvesting kan qua verschijningsvorm afwijken van een 'gewone' eengezinswoning. Toch is studentenhuisvesting in het Bouwbesluit, net als die normale woningen, een woonfunctie, of keukens, douche of toilet nu gedeeld worden of niet. Op een aantal onderdelen stelt het Bouwbesluit sinds juli 2015 minder strenge eisen aan woonfuncties voor studentenhuisvesting. De artikelen waar het om gaat, worden met de subgebruiksfunctie 'woonfunctie voor studenten' aangestuurd. Deze brochure helpt de woonfunctie te zien in de verschillende verschijningsvormen van studentenhuisvesting. De brochure helpt het Bouwbesluit te hanteren in de ontwikkeling van nieuwe en beoordeling van bestaande studentenhuisvesting. Daarnaast wil deze brochure handvatten bieden bij het omgaan met de knelpunten die in de praktijk ervaren worden.

Leeswijzer

Deze brochure gaat over bouwregelgeving voor studentenhuisvesting. Dat lijkt een bijzondere combinatie, want het woord studentenhuisvesting heeft op zich niets met bouwregelgeving te maken. Met studentenhuisvesting worden meestal huurwoningen bedoeld waar studenten in gehuisvest zijn en studentenhuisvesters zijn de partijen die studentenhuisvesting aanbieden.

Voor de gebouwen waarin studenten zijn gehuisvest, gelden regels. De bouwtechnische regels staan in Bouwbesluit 2012. Het Bouwbesluit bevat namelijk de technische voorschriften waaraan alle gebouwen moeten voldoen. Denk bijvoorbeeld aan brandveiligheidseisen en ventilatie-eisen. Studentenhuisvesting valt onder de gebruiksfunctie 'woonfunctie' van Bouwbesluit 2012. Onder de 'woonfunctie' vallen overigens ook 'eengezinswoningen' en 'woongebouwen'. Op onderdelen waar voor studentenhuisvesting afwijkende – lagere – eisen van toepassing zijn, wordt dat expliciet aangegeven met de subgebruiksfunctie 'woonfunctie voor studenten'.

Er zijn verschillende vormen van studentenhuisvesting, met elk zijn eigen kenmerken en eigenschappen. Zo kan er onderscheid gemaakt worden in nieuwe studentenhuisvesting (nieuwbouwprojecten) en bestaande studentenhuisvesting die al geruime tijd in gebruik is. Ook Bouwbesluit 2012 kent dit onderscheid.

Voor nieuwe studentenhuisvesting gelden doorgaans zwaardere eisen dan voor bestaande studentenhuisvesting. Daarnaast kennen we studentenhuisvesting in permanente vorm en in tijdelijke vorm. De voorschriften voor nieuwbouw van permanente studentenhuisvesting zijn doorgaans strenger dan die voor tijdelijke studentenhuisvesting.

Tenslotte kent het Bouwbesluit voor studentenhuisvesting onderscheid in de begrippen 'woonfunctie' (veelal voor zelfstandige bewoning) en 'woonfunctie voor kamergewijze verhuur'. Deze beide vormen kunnen vallen onder de 'woonfunctie voor studenten'. Dit betekent dat de verlichting van de eisen voor beide woonvormen geldt. De verschillen tussen deze vormen van studentenhuisvesting en de eisen hiervoor in het Bouwbesluit komen in deze brochure aan de orde zodat duidelijk wordt in welke gevallen welke eisen gelden.

Hoofdstuk 1 Wettelijk kader

Hoofdstuk 1 gaat in op het publiekrechtelijk wettelijk kader van studentenhuisvesting. In een schema wordt de relatie tussen het Bouwbesluit en andere bouwregelgeving aangegeven. Allereerst betreft dat een uitleg over de doelstelling van het Bouwbesluit (het zwaartepunt waarover deze brochure gaat), maar ook over de Woningwet en de Wabo. Dit zijn de eisen waaraan studentenhuisvesting moet voldoen om een omgevingsvergunning voor het bouwen te krijgen. Ook wordt ingegaan op de vraag of voor studentenhuisvesting een omgevingsvergunning voor het brandveilig gebruik nodig is, of dat een gebruiksmelding moet worden gedaan.

Verder wordt in dit hoofdstuk uitgelegd dat er in Bouwbesluit 2012 onderscheid wordt gemaakt in een aantal niveaus: het niveau voor nieuwbouw, bestaande bouw, verbouw en tijdelijke bouw. Het niveau voor een nieuw te bouwen gebouw, waaronder studentenhuisvesting, ligt bijvoorbeeld hoger dan het niveau voor bestaande studentenhuisvesting. Ook wordt ingegaan op 'transformatie', waarbij bijvoorbeeld in een bestaand kantoorgebouw studentenhuisvesting wordt gemaakt.

Hoofdstuk 2 Praktijksituaties: veel voorkomende oplossingen

Hoofdstuk 2 bevat het kernhoofdstuk van deze brochure. Allereerst wordt in dit hoofdstuk uitgelegd welke keuzes voor een gebruiksfunctie voor studentenhuisvesting mogelijk zijn en welke handvatten daarvoor in de praktijk gebruikt kunnen worden. Vervolgens worden de voorschriften aan de hand van een voorbeeldplattegrond uitgelegd. De voorbeeldplattegrond bevat 2 verschillende verschijningsvormen van studentenhuisvesting. Verschillende praktijksituaties die in de praktijk tot discussie kunnen leiden, komen aan de orde. Verder zal worden aangegeven wat de consequenties zijn van een bepaalde keuze van een gebruiksfunctie volgens Bouwbesluit 2012.

Hoofdstuk 3 Praktijksituaties: bijzonderheden

In hoofdstuk 3 wordt verder ingegaan op verschillende praktijksituaties, maar dan op een aantal bijzonderheden. Denk daarbij aan opvallende verschillen die de keuze tussen verschillende typen woonfuncties met zich meebrengt, alsmede een aantal suggesties voor de toepassing van het gelijkwaardigheidsbeginsel. Om de leesbaarheid te bevorderen zijn deze bijzonderheden in een apart hoofdstuk 3 opgenomen. Verder gaat dit hoofdstuk in op een aantal verschillen tussen nieuwbouw, bestaande bouw en verbouw.

Hoofdstuk 4 Overige relevante onderwerpen

Hoofdstuk 4 bevat tenslotte een aantal overige onderwerpen die in de praktijk relevant blijken te zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- De reikwijdte van de bevoegdheid van het bevoegd gezag.
- Gelijkwaardige oplossingen.
- 'Bovenwettelijke voorzieningen', zoals het aanbrengen van een niet-verplichte brandmeldinstallatie, de wens om een doormelding naar de Regionale Alarm Centrale (RAC) af te mogen koppelen.
- De gebruiksmelding / gebruiksv vergunning.
- Relatie met aanpalende regelgeving.

Bijlage 1 Definities

Bijlage 1 geeft een aantal definities die in de bouwregelgeving en in deze brochure voor studentenhuisvesting worden gebruikt.

Hoofdstuk 1 Wettelijk kader

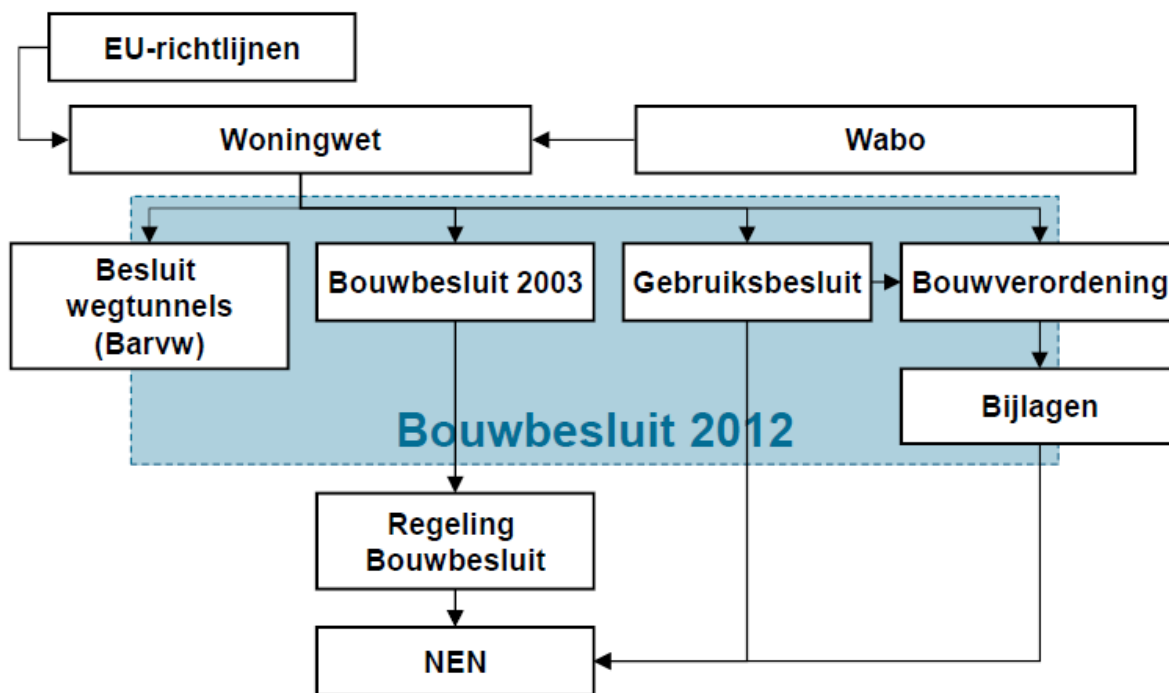
Wabo, Woningwet en Bouwbesluit 2012

Het publiekrechtelijk wettelijk kader voor studentenhuisvesting (en ook andere functies) ziet er in schemavorm ongeveer uit als in figuur 1 is weergegeven. Wanneer studentenhuisvesting voldoet aan deze bouwregelgeving, is dit geen weigeringsgrond voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het is mogelijk dat volgens de Wabo in concrete gevallen ook voor andere activiteiten een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Denk bijvoorbeeld aan de activiteit 'brandveilig gebruik'. Het is dus noodzakelijk om voorafgaand aan de bouw of gebruik van studentenhuisvesting te bepalen of voor bepaalde activiteiten een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

In de Wabo is omschreven in welke gevallen een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor de activiteit 'brandveilig gebruik' moet worden aangevraagd.

Naast deze specifieke bouw- en gebruikseisen in Bouwbesluit 2012 gelden vanzelfsprekend ook voorschriften met betrekking tot bijvoorbeeld ruimtelijke ordening (bestemmingsplan) en welstand.

Voor de volledigheid is in onderstaande figuur 1 ook aangegeven op welke documenten het huidige Bouwbesluit 2012 is gebaseerd. Voor een gedetailleerdere toelichting op het wettelijk kader wordt verwezen naar het Praktijkboek Bouwbesluit 2012 dat is uitgegeven door het ministerie van BZK.



Figuur 1: wettelijk kader Bouwbesluit 2012 In deze figuur is ook aangegeven op welke documenten Bouwbesluit 2012 is gebaseerd. In de praktijk wordt namelijk nog wel eens teruggegrepen op het 'Gebruiksbesluit' of de 'Bouwverordening'. Dit schema maakt de relatie tussen Bouwbesluit 2012 en deze (vervallen) regelgeving duidelijk.

De wettelijke grondslag voor het aanvragen van een omgevingsvergunning is geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) is de procedure rondom de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen nader uitgewerkt. De indieningsvereisten voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen zijn in de Mor opgenomen. In de Wabo is bijvoorbeeld gedefinieerd wat de begrippen 'bouwen' en 'slopen' inhouden.

Er wordt in de praktijk wel eens gedacht dat alle indieningsvereisten die in de Mor staan bij elke vergunningsaanvraag moeten worden ingediend. Dat is echter niet het geval: volgens het Besluit omgevingsrecht hoeven alleen die gegevens die naar het oordeel van bevoegd gezag nodig zijn om een vergunningsaanvraag te kunnen beoordelen te worden ingediend.

De grondslag van het Bouwbesluit zelf komt voort uit de *Woningwet*. In de *Woningwet* zijn bijvoorbeeld de pijlers van het Bouwbesluit omschreven, te weten: 'veiligheid', 'gezondheid', 'bruikbaarheid', 'energiezuinigheid' en 'milieu'. Verder is in de *Woningwet* aangegeven in welke situaties de nieuwbouwvoorschriften, verbouwvoorschriften of de voorschriften voor bestaande bouw gelden.

De *Woningwet* bevat daarnaast voorschriften die voortvloeien uit internationale verplichtingen en sluit aanvullende bevoegdheden voor bijvoorbeeld gemeenten om aanvullende eisen ten opzichte van de regelgeving te stellen uit.

Bouwbesluit 2012 bevat voorschriften voor het uitvoeren van bouwactiviteiten, bouwen, verbouwen, gebruiken en slopen van bouwwerken. Deze voorschriften gelden voor nieuwe en bestaande bouwwerken en zijn van toepassing op alle bouwwerken (studentenhuisvestingen, kantoren, maar ook tunnels en bruggen).

Het Bouwbesluit schrijft slechts een minimaal eiseniveau voor. De markt is uiteraard vrij om een gewenst hoger niveau te ontwerpen en te realiseren. De Regeling Bouwbesluit 2012 geeft nadere bepalingen omtrent de toepassing van Bouwbesluit 2012. Hierin wordt bijvoorbeeld de juiste versie van privaatrechtelijke NEN-Normen aangewezen die door Bouwbesluit 2012 worden aangestuurd.

Nieuwbouweisen van Bouwbesluit 2012

Wanneer er een volledig nieuw gebouw voor permanente studentenhuisvesting wordt gebouwd, dan moet deze voldoen aan de nieuwbouwvoorschriften van Bouwbesluit 2012. De nieuwbouwvoorschriften voor permanente bouw zijn in de meeste gevallen 'strenger' dan de eisen voor bestaande bouw of tijdelijke bouw van Bouwbesluit 2012.

Voorschriften voor bestaande bouw van Bouwbesluit 2012

Bestaande studentenhuisvesting moet tenminste voldoen aan de eisen die Bouwbesluit 2012 geeft voor bestaande bouw. Dit is het zogenaamde 'boderniveau' dat Bouwbesluit 2012 kent. Aan dit niveau moet ieder bouwwerk minimaal voldoen.

Tijdelijk bouwwerk

Bij een tijdelijk bouwwerk gaat het om een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.23, lid 1, van de Wabo en artikel 5.16, lid 1 van het Bor, met een beperkte instandhoudingstermijn. De maximale instandhoudingstermijn (inclusief eventuele verlenging) is 15 jaar of, als het bouwwerk slechts toelaatbaar is ingevolge een voorlopige bestemming, afhankelijk van hetgeen daarover in het bestemmingsplan is bepaald.

Een tijdelijk bouwwerk dient in beginsel te voldoen aan de voorschriften die gelden voor bestaande bouw van Bouwbesluit 2012, tenzij voor een bepaald onderwerp anders is aangegeven. Wanneer de maximale instandhoudingstermijn is verlopen, moet het tijdelijke bouwwerk worden aangepast aan de nieuwbouweisen van Bouwbesluit 2012, worden gesloopt of worden verplaatst.

Verplaatsen

Van verplaatsen van een bouwwerk is sprake als het bouwwerk als geheel of in delen - in ongewijzigde vorm - naar een andere plaats wordt getransporteerd. Na verplaatsing geldt volgens artikel 1.15 van Bouwbesluit 2012 het rechtens verkregen niveau, hetgeen in de praktijk betekent dat geen extra eisen gelden. Het bouwwerk moet voor de verplaatsing en dus uiteraard ook na de verplaatsing ten minste aan de voorschriften voor bestaande bouw voldoen. Dit is de zogenaamde ondergrens van het rechtens verkregen niveau en tevens de absolute ondergrens waaraan elk bouwwerk in Nederland tenminste moet voldoen. Wanneer er sprake is van een tijdelijk bouwwerk dat na verplaatsing een permanent bouwwerk wordt, dan moet dat bouwwerk na verplaatsing voldoen aan de nieuwbouwvoorschriften van Bouwbesluit 2012. Dit geldt ook wanneer een bestaand bouwwerk in delen wordt verplaatst en in een andere samenstelling wordt herbouwd.

Tijdelijk gebruik

Tijdelijke bouw moet niet worden verward met tijdelijk gebruik van een gebouw. Het komt ook voor dat een permanent gebouw tijdelijk als bijvoorbeeld studentenhuisvesting wordt gebruikt. Wanneer het gebouw tijdelijk wordt gebruikt zonder dat er een verbouwing plaatsvindt, dan moet het gebouw ten minste voldoen aan de voorschriften van Bouwbesluit 2012 die gelden voor een bestaande woonfunctie. Wanneer het gebouw wel wordt verbouwd om geschikt te worden gemaakt voor het tijdelijk gebruik als studentenhuisvesting, dan gelden voor die verbouwing de verbouwvoorschriften van Bouwbesluit 2012.

Verbouw

Onder 'verbouw' wordt in Bouwbesluit 2012 verstaan: het geheel of gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk. Nagenoeg elke afdeling van Bouwbesluit 2012 bevat een verbouw-artikel waarin deze aanduiding wordt gebruikt.

Bij de toepassing van de verbouwvoorschriften zijn een aantal principes van belang:

- De achterliggende gedachte bij de verbouwvoorschriften is dat de kwaliteit van de verbouwing, uitzonderingen daargelaten, tenminste gelijk moet zijn aan de kwaliteit van het bestaande gebouw.
- In verreweg de meeste gevallen geldt voor een verbouwing het zogenaamde 'rechtens verkregen niveau'. In hoofdlijn is dit de actuele kwaliteit van een bouwwerk voordat de verbouwing plaatsvindt. Als bovengrens voor het rechtens verkregen niveau geldt het niveau 'nieuwbouw' (beter hoeft niet), als ondergrens het niveau bestaande bouw (slechter mag niet).
- Volgens artikel 4 van de Woningwet gelden de verbouweisen alleen voor die onderdelen van een bouwwerk die fysiek worden veranderd. Voor de onderdelen die niet worden veranderd geldt het niveau bestaande bouw.

Opmerking: voor 'geheel vernieuwen' van een bouwwerk (zoals bijvoorbeeld afbraak tot op de fundering met daarna herbouw), geldt voor een aantal onderdelen het nieuwbouwniveau in plaats van het rechtens verkregen niveau. Wanneer dat aan de orde is, is dat in de verbouwvoorschriften van Bouwbesluit 2012 expliciet aangegeven.

Hoofdstuk 3 geeft een toepassingsvoorbeeld van de verbouwvoorschriften in het geval een bestaand kantoorgebouw wordt verbouwd tot studentenhuisvesting.

Bouwbesluit 2012 en transformatie

Wanneer sprake is van een leegstaand kantoorgebouw dat wordt 'getransformeerd' naar studentenhuisvesting, dan moeten de voorschriften van Bouwbesluit 2012 als volgt worden toegepast:

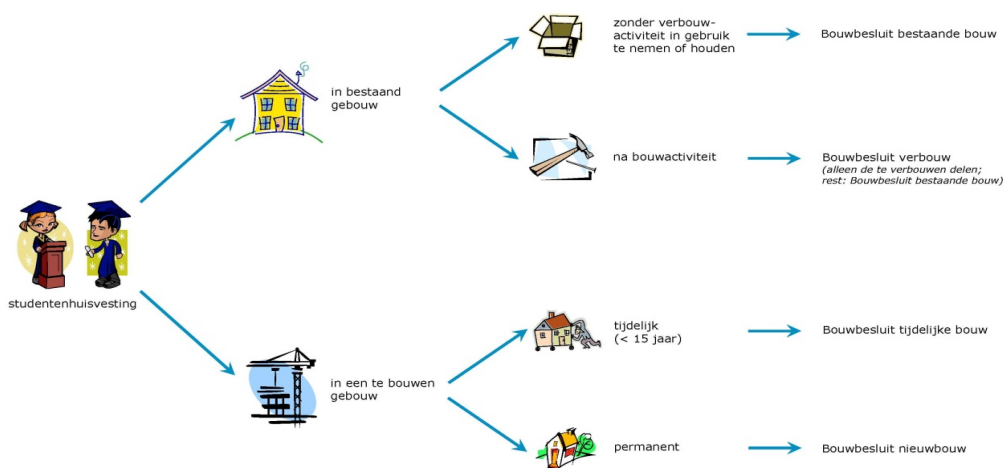
- Controleer of de nieuwe functie past in het bestemmingsplan (voor meer informatie wordt verwezen naar diverse publicaties over RO-procedures).
- Toets het gebouw aan de voorschriften voor bestaande bouw van Bouwbesluit 2012 van de nieuwe gebruiksfunctie. Onderdelen van het gebouw die hieraan niet voldoen moeten worden aangepast en tenminste voldoen aan de verbouwvoorschriften van Bouwbesluit 2012. Dit geldt ook voor alle overige verbouwingen van het gebouw.

Wanneer er bij transformatie een nieuw onderdeel, zoals bijvoorbeeld een nieuwe woningscheidende wand, in een bestaand gebouw wordt aangebracht, dan heeft het bouwwerk voor dat onderdeel geen actueel kwaliteitsniveau op basis waarvan het rechtens verkregen niveau kan worden bepaald. In dat geval geldt de ondergrens van het rechtens verkregen niveau, te weten het niveau bestaande bouw, of een specifieke grenswaarde die is aangegeven in de verbouwvoorschriften.

In het Bor is vastgelegd welke verbouwingen aan een gebouw vergunningsvrij mogen worden uitgevoerd. Let op:

- Ook al is een ingreep vergunningsvrij, de ingreep moet wel tenminste voldoen aan de verbouwvoorschriften van Bouwbesluit 2012.
- Wanneer woningen in een bestaand gebouw (zoals een kantoor) worden gemaakt, dan is altijd een omgevingsvergunning voor het bouwen nodig. Hoofdstuk V, artikel 5.1 van bijlage II van het Bor (Besluit Omgevingsrecht) geeft namelijk aan dat het aantal woningen niet mag veranderen.

Samenvattende figuur



Figuur 2: verschillende typen studentenhuisvesting in relatie met eiseniveaus Bouwbesluit 2012

Figuur 2 maakt duidelijk aan welke eisen studentenhuisvesting moet voldoen. De eerder besproken onderwerpen zijn hierin verwerkt. In deze figuur wordt onderscheid gemaakt in 'nieuwbouw', 'bestaande bouw', 'permanente huisvesting' en 'tijdelijke huisvesting'. Voor elk type studentenhuisvesting geeft Bouwbesluit 2012 een set daarop afgestemde voorschriften.

Begripsbepaling en relatie met andere wetgeving

Volgens Bouwbesluit 2012 valt studentenhuisvesting onder de begrippen 'woonfunctie' en 'woonfunctie voor studenten', al dan niet 'voor kamergewijze verhuur'. Inhoudelijk wordt daarop verder ingegaan in hoofdstuk 2. Bedacht moet worden dat naast het Bouwbesluit ook allerlei andere wetten relevant zijn voor studentenhuisvesting. Denk bijvoorbeeld aan de huurwet, de huisvestingswet, de BAG (Basisregistraties Adressen en Gebouwen) en bestemmingsplannen. Daarbij is het belangrijk om te weten dat de begrippen die in deze wetten voor 'studentenhuisvesting' worden gebruikt niet gelijk zijn.

Onderstaand wordt een aantal voorbeelden van die verschillen gegeven en worden aandachtspunten gegeven hoe daarmee om te gaan in de praktijk. Termen als wooneenheid en kamer hebben in verschillende tijden en wetgeving een andere lading.

	DEEL VAN EEN WOONFUNCTIE (WOONEENHEID)	AFZONDERLIJKE WOONFUNCTIE (WONING)	
ZELFSTANDIG Alle voor het wonen noodzakelijke voorzieningen binnen verhuureenheid	Zelfstandige Wooneenheid Deel van een woonfunctie met eigen voorzieningen en facultatief gebruik van gezamenlijke voorzieningen (bv zelfstandige wooneenheid in een zorgcluster)	Zelfstandige Woonfunctie Woonfunctie voor gebruik door één huishouden met alle voor de dagelijkse huishouding noodzakelijke voorzieningen. Facultatief gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen kan mogelijk zijn. (bv aanleunwoning, studentenstudio)	Spreektaal: "Woning"
ONZELFSTANDIG één of meer voor het wonen noodzakelijke voorzieningen worden met anderen gedeeld	Onzelfstandige Wooneenheid Deel van een woonfunctie die voor de dagelijkse huishouding aangewezen is op één of meerdere gezamenlijke voorzieningen (bv kamer in een kamergewijs verhuurde woning)	Onzelfstandige Woonfunctie Woonfunctie die voor de dagelijkse huishouding aangewezen is op één of meerdere gemeenschappelijke voorzieningen. (bv onzelfstandige woning in een studentenhuis)	Spreektaal: "Kamer"

Figuur 3: Kwadrantenschema (Guido van Poppel, DUWO) Dit figuur betreft een kwadranten schema waarin de volgende, veel gebruikte begrippen en spreektaal zijn weergegeven. De verschillende begrippen zijn gedefinieerd in bijlage 1 en verder uitgewerkt in de volgende hoofdstukken.

Voorbeeld 1: de term 'zelfstandige eenheid'

De veelgebruikte term 'zelfstandige eenheid' in een studentenhuis kan bij het gebruik in spreektaal en bij toepassing van verschillende wetgeving verschillende betekenissen hebben.

Voorbeeld

De term 'zelfstandige eenheid' wordt bijvoorbeeld veel gebruikt en in verschillende betekenissen. Bedenk dat deze term minstens drie verschillende betekenissen kan hebben die onderling verschillen. Deze term wordt in de praktijk vaak gebruikt:

- als spreektaal
- als uitgangspunt voor de toepassing van Bouwbesluit 2012 (zie hoofdstuk 2)
- als uitgangspunt voor de wetgeving rondom huursubsidie

Een 'zelfstandige eenheid' in de zin van het Bouwbesluit kan verschillen van een 'zelfstandige eenheid' in de zin van de huurwetgeving.

Voorbeeld 2: de term 'kamer'

Een kamer in een studentenhuis wordt in verschillende wetten en voorschriften anders aangeduid.

Alleen al binnen Bouwbesluit 2012 zijn er meerdere mogelijkheden om een kamer in een studentenflat- of huis volgens de begripsbepaling van Bouwbesluit 2012 te benoemen.

Voorbeeld

Bekijken we bijvoorbeeld de relatie tussen de term 'kamer' in een studentenhuis (spreektaal) en de term 'woonfunctie' (Bouwbesluit 2012) dan kunnen we al het volgende verschillende benamingen onderscheiden:

- Een onzelfstandige woonfunctie volgens Bouwbesluit 2012 hoeft niet altijd een kamer te zijn (maar kan meer omvatten; zie voor meer uitleg hoofdstuk 2).
- Een kamer kan een zelfstandige woonfunctie zijn (zie voor meer uitleg hoofdstuk 2).

Leer- en aandachtspunten voor het gebruik van termen en definities

- Studentenhuisvesting is een 'woonfunctie' volgens Bouwbesluit 2012.
- Als voldaan wordt aan de in het Bouwbesluit gedefinieerde voorwaarden voor 'woonfunctie voor studenten', zijn voor specifieke onderdelen lagere eisen van toepassing. Verreweg de meeste studentenhuisvesting voldoet aan die voorwaarden. Dit is dan ook als uitgangspunt voor deze brochure gehanteerd.
- De term 'woning' en 'kamer' komen in het Bouwbesluit niet voor. Ook de termen 'zelfstandig' en 'onzelfstandig' staan nergens in het Bouwbesluit.
- De term 'wooneenheid' is sinds Bouwbesluit 2012 alleen van toepassing op woonruimte die slechts een deel vormt van een woonfunctie (voor kamergewijze verhuur).
- Begrippen en definities uit verschillende wetten voor studentenhuisvesting hebben verschillende betekenissen en zijn onderling dus niet uitwisselbaar. Elke wet heeft zijn eigen beoordelingskader.
- Geef bij het gebruik van een term of begrip tegelijkertijd duidelijk aan in de zin van welke wetgeving een term als bijvoorbeeld 'zelfstandige eenheid' wordt gebruikt. Een spraakverwarring met onzekere uitkomst en veel discussie is anders onvermijdelijk het gevolg.
- Voor wat betreft Bouwbesluit 2012: de aanvrager van een omgevingsvergunning bepaalt de indeling in gebruiksfuncties. Hieruit vloeien vervolgens de materiele consequenties van een ontwerp en de gebruiksmogelijkheden voort.
- Het bevoegd gezag (de gemeente) ziet toe op de naleving van de voorschriften en eventueel strijdig gebruik.

Hoofdstuk 2 Praktijksituaties

Zoals in hoofdstuk 1 is uitgelegd staan de termen 'studentenhuisvesting', 'woning' en 'kamer' niet in Bouwbesluit 2012. Ook de termen 'zelfstandig' en 'onzelfstandig' staan nergens in het Bouwbesluit.

Studentenhuisvesting is volgens Bouwbesluit 2012 een woonfunctie, met als subgebruiksfunctie een woonfunctie voor studenten. De indiener bepaalt of hij een studentenkamer aanmerkt als een volwaardige woonfunctie, of als een deel van een woonfunctie (al dan niet voor kamergewijze verhuur). De demarcatie die de indiener aangeeft, bepaalt vervolgens het eiseniveau waaraan voldaan moet worden.

Aandachtspunt

Het is van groot belang dat de aanvrager de indeling in gebruiksfuncties duidelijk op tekening aangeeft. In de praktijk ontstaat namelijk vaak discussie naar aanleiding van onduidelijkheid over de indeling in gebruiksfuncties. De gebruiksfunctie bepaalt namelijk welke eisen van het Bouwbesluit van toepassing zijn. Dit bepaalt vervolgens ook de te treffen voorzieningen in een bouwplan. Uit het vervolg zal blijken dat het verschil in keuze van de gebruiksfuncties tussen de linker- en de rechter vleugel van de voorbeeldplattegrond tot grote verschillen in de te treffen voorzieningen leidt.

Introductie voorbeeldproject

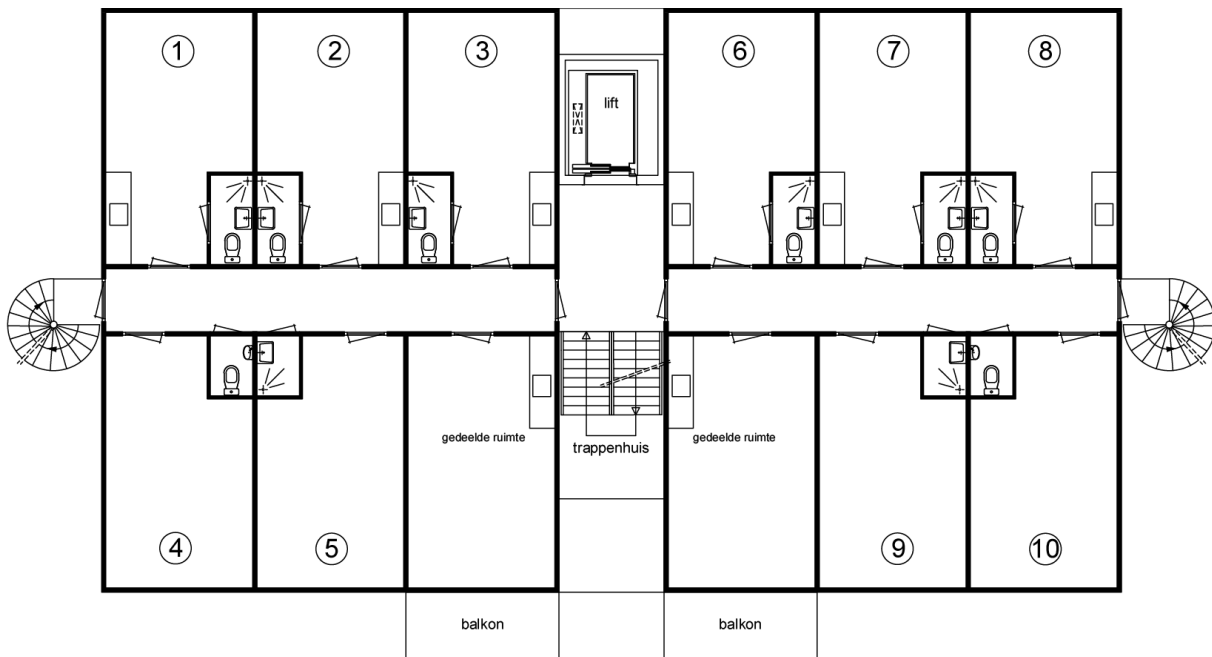
In dit hoofdstuk wordt een aantal veel voorkomende praktijksituaties uitgelegd aan de hand van de volgende voorbeeldplattegrond. De plattegrond betreft een woongebouw met twee identieke woongroepen (een linker- en een rechter vleugel).

Woongebouw

Het gehele gebouw (linker vleugel + rechter vleugel) moet worden aangemerkt als een 'woongebouw'.

Een woongebouw is in artikel 1.1-3 van Bouwbesluit 2012 als volgt gedefinieerd:

- Gebouw of gedeelte daarvan met uitsluitend woonfuncties of nevenfuncties daarvan, waarin meer dan een woonfunctie ligt die is aangewezen op een gemeenschappelijke verkeersroute.
- Een aantal voorschriften is in Bouwbesluit 2012 gerelateerd aan het begrip 'woongebouw'. Denk bijvoorbeeld de eisen die gelden voor toegankelijkheid, zoals de verplichting voor een lift.



Figuur 4: Voorbeeld plattegrond gebouwindeling studentenhuisvesting

In dit voorbeeld bevat elke woongroep zowel zelfstandige als onzelfstandige verhuureenheden. De bewoners van de zelfstandige verhuureenheden beschikken zelf over alle voor het wonen noodzakelijke voorzieningen. Het gebruik van de gedeelde voorzieningen is facultatief.

Bewoners van de onzelfstandige verhuureenheden zijn voor het voeren van de dagelijkse huishouding op één of meer gedeelte voorzieningen aangewezen. De gedeelde voorzieningen zijn echter alleen voor de bewoners uit die woongroep bestemd en niet voor bewoners uit andere woongroepen.

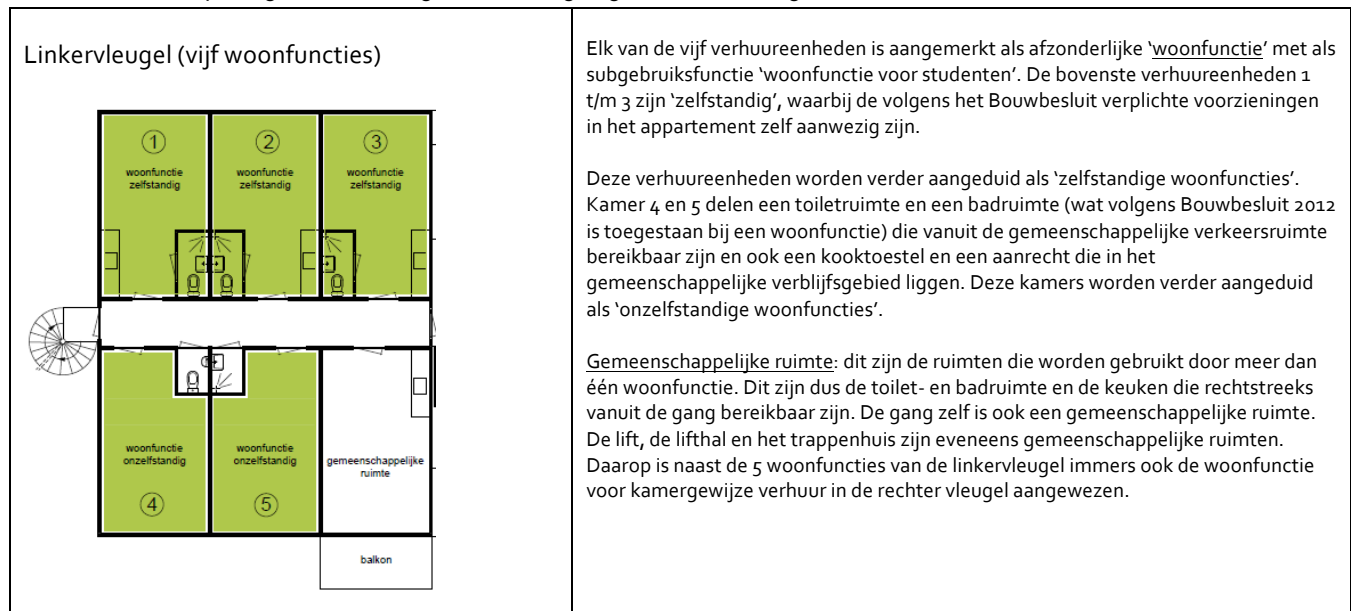
Aandachtspunten bij het gebruik van de plattegrond

- De plattegrond staat model voor een gebouwindeling die bij studentenhuisvesting in de praktijk vaker voorkomt.
- De linker- en rechter 'vleugel' zijn qua indeling identiek (gespiegeld).
- De individuele kamers 1 t/m 5 in de linker vleugel worden voor de toepassing van Bouwbesluit 2012 aangemerkt als afzonderlijke woonfuncties (hierna verder toegelicht).
- De rechter vleugel wordt inclusief de individuele kamers 6 t/m 10 geheel als 'woonfunctie voor kamergewijze verhuur' aangemerkt (hierna verder toegelicht).
- Zowel de woonfuncties als de wooneenheden mogen volgens Bouwbesluit 2012 uit meerdere kamers bestaan (bijv. woonkamer, slaapkamer). Dat betekent dus dat de verschijningsvorm ('eenkamer' of 'meerkamer') geen invloed heeft op de keuze van de gebruiksfunctie. De keuze voor de gebruiksfunctie ligt bij de aanvrager.
- De op tekening aangeduide gedeelte ruimten zijn niet-individueel en worden gedeeld door meerdere kamers.
- De aanvrager van een omgevingsvergunning bepaalt de indeling van de gebruiksfuncties.
- Bevoegd gezag mag slechts toetsen wat de aanvrager aangeeft (en niet eigenhandig de functie wijzigen).
- De afzonderlijke kamers (1 t/m 10) worden in het vervolg van deze brochure ook aangeduid als 'verhuureenheden'. Een 'verhuureenheid' is een begrip dat in de studentenhuisvesting veel wordt gebruikt. De verhuureenheid is feitelijk het object waarover een student huur betaald. Het betreft de kleinste eenheid voor een afzonderlijk huishouden, al dan niet met gebruik van gezamenlijke of gemeenschappelijke voorzieningen.

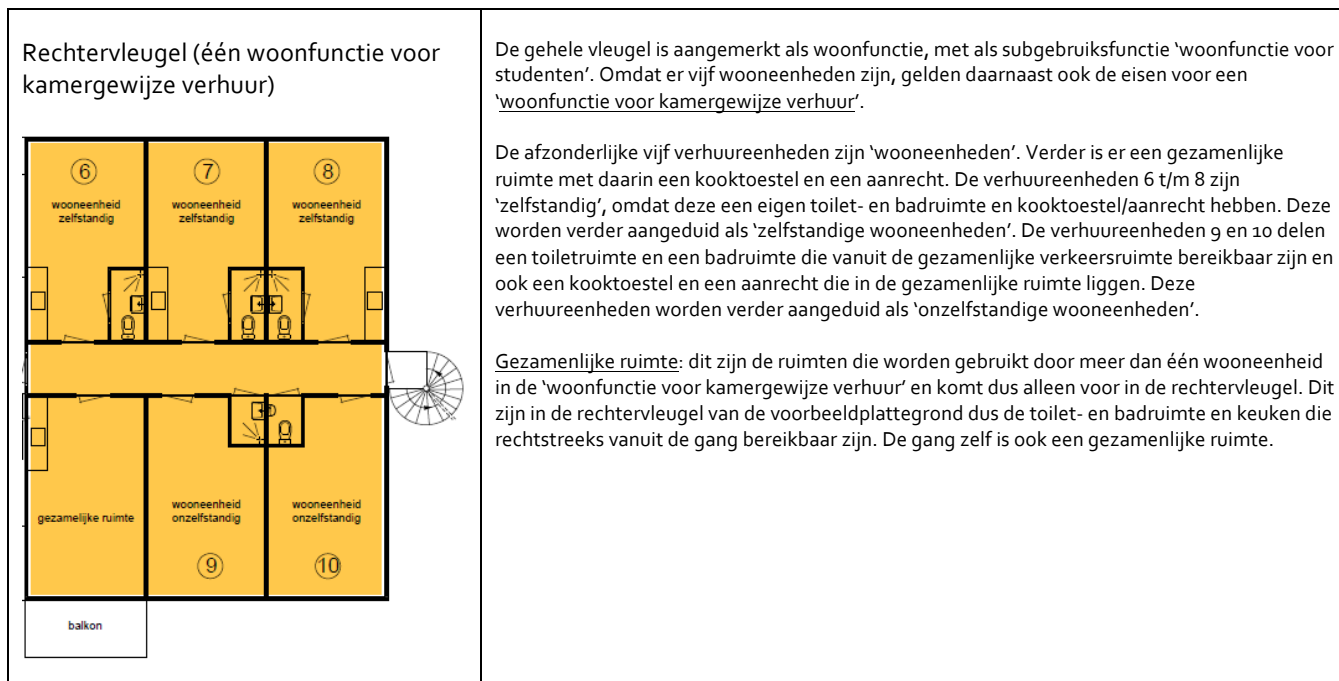
In de volgende paragrafen worden verschillende praktijksituaties uitgewerkt over bijvoorbeeld brandveiligheid, geluid, daglicht, buitenruimte, bergruimte en dergelijke. Daarbij wordt telkens aangegeven wat de consequenties zijn van een bepaalde keuze van een gebruiksfunctie volgens Bouwbesluit 2012 (namelijk: het verschil in indeling van de woonfuncties tussen de linker- en de rechter vleugel). Er is gekozen voor een eenvoudige en overzichtelijke voorbeeldplattegrond met een beperkt aantal varianten.

De keuze van de gebruiksfuncties

Voor de voorbeeldplattegrond is de volgende indeling in gebruiksfuncties gekozen.



Figuur 5: Voorbeeld plattegrond gebouwindeling studentenhuisvesting, linkervleugel met vijf woonfuncties



Figuur 6: Voorbeeld plattegrond gebouwindeling studentenhuisvesting, rechtereuleg met één woonfunctie voor kamergewijze verhuur

Onderstaande tabel geeft per verhuureenheid aan op welke wijze deze volgens de Bouwbesluit-begrippen is benoemd en op welke gedeelde voorzieningen deze eventueel is aangewezen.

Nummer verhuureenheid	Zelfstandig / onzelfstandig	Afzonderlijke woonfunctie	Onderdeel van een woonfunctie	Eigen toilet / bad / keuken	Aangewezen op een gemeenschappelijk toilet / bad / keuken	Aangewezen op een gezamenlijke toilet / bad / keuken
1, 2, 3	Zelfstandige woonfunctie	X		X		
4, 5	Onzelfstandige woonfunctie	X			X	
6, 7, 8	Zelfstandige wooneenheid		X	X		
9, 10	Onzelfstandige wooneenheid		X			X

Figuur 7: Tabel benoeming verhuureenheid en eventuele gedeelde voorzieningen

Aandachtspunt

Bij een onzelfstandige woonfunctie moet het gebruiksoppervlakte van de gemeenschappelijke ruimten waarop deze is aangewezen, inclusief een deel van de gemeenschappelijke verkeersruimte naar evenredigheid van de omvang van die woonfuncties worden opgeteld bij de gebruiksoppervlakte van de niet-gemeenschappelijke ruimten van die woonfunctie. Voor het berekenen van de gebruiksoppervlakte zie verder hoofdstuk 4 van NEN 2580. In het voorbeeldproject geldt dat dus alleen voor verhuureenheid 5 en 6, omdat deze zijn aangewezen op een gemeenschappelijke badruimte/toiletruimte/opstelplaats kooktoestel.

Brandveiligheid

Brandcompartimenten, wdbbo, rookmelders

Onderstaande plattegrond geeft de indeling in (beschermd sub-)brandcompartimenten van zowel de linker vleugel (afzonderlijke woonfuncties) als de rechter vleugel (woonfunctie voor kamergewijze verhuur).



Figuur 8: Brandveiligheid, mogelijkheid 1 – plattegrond met basisvoorzieningen



Figuur 9: Brandveiligheid, mogelijkheid 2 – alternatief rechtervleugel (kamerverhuur)

In het hierna volgende overzicht is per relevant brandveiligheidsaspect van Bouwbesluit 2012 aangegeven welke brandveiligheidsvoorzieningen noodzakelijk zijn. Het overzicht is opgebouwd 'van grof naar fijn'.

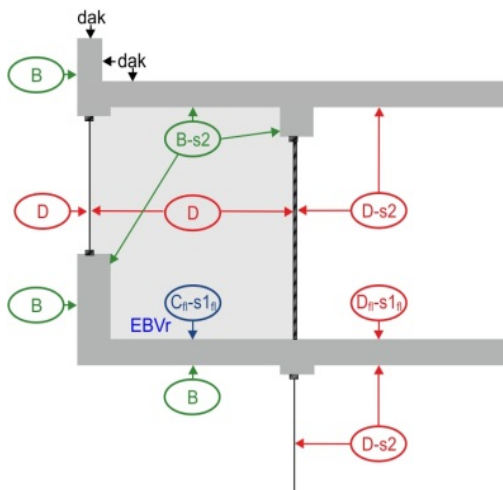
Artikel	Brandveiligheid aspect	Linker vleugel (elke verhuureenheid = woonfunctie)	Rechter vleugel (kamerverhuur)
2.2	Gebruiksfunctie	Woonfunctie	Woonfunctie voor kamergewijze verhuur
			<i>Wanneer de verblijfsruimten in de rechter vleugel als aparte beschermde subbrand -compartimenten zouden worden uitgevoerd, dan zijn rookmelders in de verblijfsruimten niet verplicht. In dat geval moeten de wanden tussen de kamers en de wand tussen de kamers en de gang 30 minuten brandwerend worden uitgevoerd. Zie de bovenstaande plattegrond 'mogelijkheid 1'.</i>
1.1-1	Gang	Extra beschermde vluchtroute	Vluchtroute
		<i>Het aanmerken van de gang in de linker vleugel als extra beschermde vluchtroute betreft een logische keuze. Alternatief is om de gang aan te merken als 'beschermde vluchtroute', maar dan geldt er tussen de kamers en de gang in beginsel een wdbbo-eis van 60 minuten (in twee richtingen). Materialen die worden toegepast in een extra beschermde vluchtroute moeten bijvoorbeeld voldoen aan Euroklasse B (mate van bijdrage aan brandvoortplanting).</i>	<i>De gang in de rechter vleugel is een 'normale' vluchtroute binnen een woonfunctie voor kamergewijze verhuur. Vergelijkbaar bijvoorbeeld met een gang in een eengezinswoning. Materialen die worden toegepast in een vluchtroute moeten voldoen aan Euroklasse D (mate van bijdrage tot brandvoortplanting; minder streng als Euroklasse B). In figuur 4 zijn de verschillende Euroklassen voor een woonfunctie met een daaraan grenzende extra beschermde vluchtroute (EBVr) als voorbeeld in een doorsnede weergegeven.</i>
1.1-1	Trappenhuis	Extra beschermde vluchtroute	Extra beschermde vluchtroute
2.82/2.83	Brandcompartiment	Elke afzonderlijke woonfunctie	De gehele vleugel (= één woonfunctie).
2.92	Subbrand compartiment	Elke afzonderlijke woonfunctie.	De gehele vleugel (= één woonfunctie).
2.93	Beschermde sub brandcompartiment	Elke afzonderlijke woonfunctie ($\leq 500 \text{ m}^2$).	De gehele vleugel (= één woonfunctie $< 500 \text{ m}^2$).
			<i>Wanneer de oppervlakte van een woonfunctie voor kamergewijze verhuur $> 500 \text{ m}^2$ is, moet deze dus worden ingedeeld in tenminste twee beschermde subbrandcompartimenten. Dat betekent dat in de woning een brandwerende scheidingsconstructie moet worden toegepast. In het voorbeeldproject is dat echter niet aan de orde omdat de oppervlakte $< 500 \text{ m}^2$ is.</i>
2.84-1	Scheiding tussen de kamers onderling	60 minuten (30 minuten onder voorwaarden).	Geen eis (kamers liggen in hetzelfde (beschermde sub-brandcompartiment).
		<i>De wdbbo tussen de kamers in de linkervleugel mag 30 minuten zijn i.p.v. 60 minuten indien:</i> 1. <i>De permanente vuurbelasting van het brandcompartiment $< 500 \text{ MJ/m}^2$ is, en</i> 2. <i>In het gebouw geen vloer van een verblijfsgebied $> 7 \text{ m}$ boven het meetniveau ligt. Uitgaande van een gebouw met een steenachtig casco, zal de permanente vuurbelasting in de praktijk doorgaans lager zijn dan 500 MJ/m^2. Wordt bijvoorbeeld houtskeletbouw toegepast, dan zal uit een berekening moeten blijken hoe groot de vuurbelasting is.</i>	
2.84-2	Scheiding tussen de kamers en de gang	30 minuten	Geen eis
6.26-2		Niet zelfsluitende deuren	n.v.t.
2.84-2	Scheiding tussen de gang en het trappenhuis	n.v.t.	30 minuten
2.107-1		20 minuten	n.v.t.
6.26-1		Zelfsluitende deur	Geen eis (betreft een niet-gemeenschappelijke toegang volgens artikel 6.26-2).
6.21-1	Rookmelders volgens NEN 2555	Niet verplicht (uitgang verblijfsruimte valt samen met uitgang woonfunctie).	N.v.t.
		Algemeen: <i>volgens artikel 4.1, onderdeel 1, van NEN 2555, moet een rookmelder gekoppeld zijn indien dit noodzakelijk is vanuit de prestatie-eis voor het geluidniveau, volgens hoofdstuk 5 van NEN 2555. Volgens hoofdstuk 5 van NEN 2555 moet het minimale geluidniveau van het alarmsignaal van de rookmelder in iedere verblijfsruimte en een buiten een verblijfsruimte gelegen vluchtroute in de woning minimaal 65 dB(A) en in iedere bedruimte minimaal 75 dB(A) bedragen. Bij studentenhuisvesting zal hierdoor al snel sprake moeten zijn van extra of gekoppelde rookmelders aangezien een eventueel alarm in alle wooneenheden (met gesloten deuren) voldoende duidelijk te horen moet zijn.</i>	

Artikel	Brandveiligheid aspect	Linker vleugel (elke verhuureenheid = woonfunctie)	Rechter vleugel (kamerverhuur)
		Een brandmeldinstallatie volgens NEN 2535 is volgens Bouwbesluit 2012 niet verplicht. Wanneer in de woonfunctie voor kamergewijze verhuur (de rechter vleugel) wel een brandmeldinstallatie volgens NEN 2535 is aangebracht, dan zijn rookmelders volgens NEN 2555 niet verplicht. Wanneer zich tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een hal zou bevinden, dan zou in die hal wel een rookmelder moeten worden toegepast.	
6.21-2		N.v.t.	In de gang: de gang is een vluchtroute tussen de uitgang van de verblijfsruimten en de uitgang van de woonfunctie.
6.21-3		N.v.t.	De wooneenheden zijn niet uitgevoerd als afzonderlijke beschermde subbrandcompartimenten. Daarom moet elke verblijfsruimte een rookmelder hebben.

Figuur 10: Eisen brandvoortplanting en rookdichtheid toegepaste materialen in extra beschermde vluchtroute (EBVr) van woonfunctie

In bovenstaande tabel is aangegeven welke eisen er gelden voor de brandvoortplanting en rookdichtheid van toegepaste materialen in een extra beschermde vluchtroute (EBVr) van een woonfunctie. In de figuur zijn de Euroklassen aangegeven die gelden volgens Bouwbesluit 2012.

Enkele voorbeelden:



Euroklasse D: met gangbare materialen kan aan deze eis worden voldaan. Deze eis geldt bijvoorbeeld in de woningen zelf en voor ramen, deuren en kozijnen in de extra beschermde vluchtroute.

Euroklasse B: met steenachtige materialen wordt in ieder geval voldaan. Wordt hout toegepast, dan is hout nodig met een grotere dichtheid; een alternatief is om het hout te impregneren.

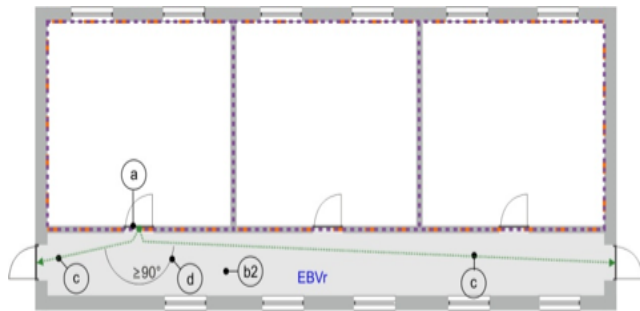
Figuur 11: Euroklasse in een extra beschermde vluchtroute van een woonfunctie

Aandachtspunten

- Artikel 6.25, tweede lid, geeft voor kamergewijze verhuur voorschriften voor het ontsluitingsmechanisme van deuren die zich bevinden tussen de toegang van een wooneenheid en toegang van de woonfunctie.
- Een brandmeldinstallatie volgens NEN 2535 en een ontruimingsalarminstallatie volgens NEN 2575 is volgens Bouwbesluit 2012 niet verplicht voor studentenhuisvesting. In hoofdstuk 3 zijn enkele praktijkoplossingen gegeven in het geval een dergelijke installatie wel in het gebouw aanwezig is.
- Hoofdstuk 3 geeft voor rookmelders volgens NEN 2555 een praktijkoplossing (een zogenaamde 'resetknop') die het behoud van de installatie bevordert en de overlast bij eventuele loze meldingen verkleint.

Vluchtroutes in de linker vleugel

Vanaf de toegang van elke woonfunctie (elke afzonderlijke kamer) moet in twee richtingen kunnen worden gevlucht. Tot deze conclusie kan worden gekomen door artikel 2.104 'extra beschermde vluchtroute' en 2.106 'Tweede vluchtroute' toe te passen. De gang is een extra beschermde vluchtroute. Volgens artikel 2.104 lid 2 mag deze vluchtroute niet langs een ander beweegbaar constructieonderdeel van een andere woonfunctie voeren. De plattegrond voldoet hieraan niet, waardoor de conclusie kan worden getrokken dat een tweede vluchtroute verplicht is. Deze twee vluchtroutes mogen volgens artikel 2.106 lid 3 door dezelfde ruimte (=gang) voeren omdat ze voldoen aan de criteria zoals uitgelegd in figuur 12.



In de verkeersruimte mogen de V's door dezelfde ruimten voeren als aan alle volgende voorwaarden is voldaan:

- a De ruimte aan de uitgang van het subBC grenst.
- b2 De V's in die ruimte EBV's zijn (liggen in een andere BC dan het subBC).
- c De loopafstand in die ruimte gemeten over beide BV's ≤ 30 m is indien de ruimte besloten is.
- d De BV's in verschillende richtingen voeren.

plattegrond

Figuur 12: Twee vluchtroutes linker vleugel

Vluchtroutes in de rechter vleugel

Binnen de woonfunctie voor kamergewijze verhuur (gehele rechter vleugel) geldt volgens artikel 2.102-4 allereerst een loopafstand van maximaal 30 meter tussen een punt in een gebruiksgebied en een uitgang van het subbrandcompartiment (=uitgang woonfunctie). Hieraan wordt voldaan. De rechter vleugel heeft twee uitgangen: één naar het trappenhuis en één naar het noodtrappenhuis op de kop van het gebouw. Hiermee wordt rechtstreeks voldaan aan artikel 2.106, eerste lid van Bouwbesluit 2012.

Aandachtspunt

De vraag kan worden gesteld of de rechter vleugel een tweede uitgang nodig heeft. De uitwerking van deze vraag is opgenomen in hoofdstuk 3.

Brandblussers

De vereisten uit het Bouwbesluit ten aanzien van brandblussers zijn overzichtelijk:

- In een woonfunctie (al dan niet voor kamergewijze verhuur) zijn volgens Bouwbesluit 2012 géén brandslanghaspels verplicht.
- In de woonfunctie voor kamergewijze verhuur moet volgens artikel 6.31-2 in ieder geval een draagbaar of verrijdbaar blustoestel worden geplaatst in de gezamenlijke keuken en in de gezamenlijke vluchtroute (=gang op elke bouwlaag). Als binnen een woonfunctie voor kamergewijze verhuur een brandslanghaspel aanwezig is, dan vervalt de eis voor blustoestellen voor die ruimten die met een haspel bereikbaar zijn.
- Voor een blustoestel geldt volgens artikel 6.31-4 een onderhoudsverplichting volgens NEN 2559 van ten minste eenmaal per 2 jaar.
- In NEN 2559 worden verschillende niveaus van onderhoud onderscheiden, variërend van regelmatige controle door de gebruiker/eigenaar tot revisie na 10 jaar door een deskundig persoon. Voor meer informatie wordt verwezen naar NEN 2559. Een onderhoudsverplichting geldt volgens Bouwbesluit 2012 alleen voor de bij of krachtens de wet voorgeschreven toestellen, dus niet voor vrijwillig aangebrachte toestellen.



Draagbaar blustoestel



Verrijdbaar blustoestel

Aandachtspunt

Hoewel de onderhoudsverplichting volgens Bouwbesluit 2012 alleen geldt voor wettelijk voorgeschreven toestellen, is het verstandig dat ook vrijwillig aangebrachte toestellen worden onderhouden en werkend zijn. Dit kan echter niet door bevoegd gezag worden afgedwongen, zodat de verantwoordelijkheid hiervoor privaat, zoals bijvoorbeeld in een contract geregeld zal moeten worden. Hieraan kan invulling worden gegeven door in een contract tussen huurder en verhuurder vast te leggen wie verantwoordelijk is voor het onderhoud en de goede werking van dergelijke brandveiligheidsvoorzieningen.

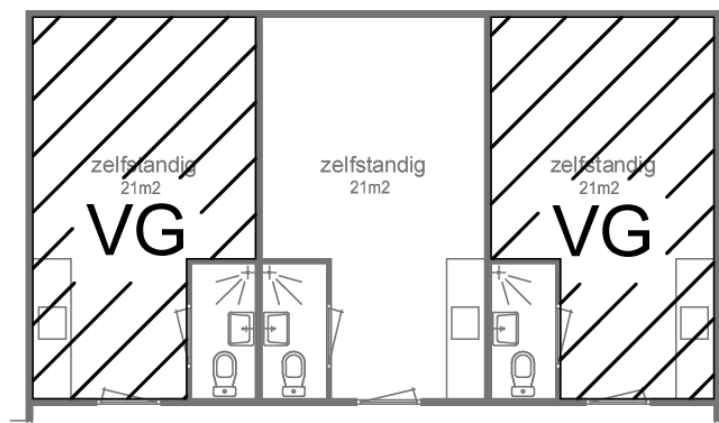
Vereiste oppervlakte aan verblijfsgebied

In de voorgaande paragrafen zijn al enkele eisen voor verblijfsruimtes aan de orde gekomen. In het volgende overzicht is aangegeven welke specifieke voorschriften volgens Bouwbesluit 2012 daarnaast gelden voor het oppervlakte van verblijfsgebieden in een woonfunctie voor studenten. Ook hier is het overzicht weer opgebouwd van 'grof naar fijn'.

Artikel	Eis	Linker vleugel (elke verhuureenheid = woonfunctie)	Rechter vleugel (kamerverhuur)
4.2-1	Een woonfunctie voor studenten moet minimaal 15 m ² aan niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied hebben (niet zijnde toilet- of badruimte). In een verblijfsgebied moet ten minste één verblijfsruimte liggen.	Geldt voor elke afzonderlijke woonfunctie.	Geldt voor de woonfunctie als geheel en niet per wooneenheid (een verblijfsgebied van een afzonderlijke moet minimaal 5 m ² zijn). Elke afzonderlijke wooneenheid moet dus minimaal 5 m ² verblijfsgebied hebben en het totaal aan verblijfsgebied binnen de woonfunctie moet tenminste 15 m ² zijn.
4.3-4	In tenminste één verblijfsgebied van een woonfunctie moet een verblijfsruimte liggen met een vloeroppervlakte van minimaal 11 m ² en een breedte van 3,0 m	Geldt voor elke afzonderlijke woonfunctie.	Geldt voor ten minste één verblijfsruimte (in een verblijfsgebied) in de woonfunctie (dus niet per wooneenheid). Dit mag dus ook de gezamenlijke ruimte zijn.
4.3-1	Een verblijfsgebied moet een oppervlakte van minimaal 5 m ² hebben.	Geldt voor ieder verblijfsgebied.	Geldt voor ieder verblijfsgebied.
4.3-2	Een verblijfsgebied moet minimaal 1,8 m breed zijn.	Geldt voor ieder verblijfsgebied.	Geldt voor ieder verblijfsgebied.
4.3-3	Een verblijfsruimte moet minimaal 1,8 m breed zijn.	Geldt voor iedere verblijfsruimte.	Geldt voor iedere verblijfsruimte.
4.3-6	Een verblijfsgebied moet een hoogte van minimaal 2,6 m hebben.	Geldt voor ieder verblijfsgebied.	Geldt voor ieder verblijfsgebied.

Aandachtspunt

De eis uit artikel 4.2-2 dat minimaal 55% van de gebruiksoppervlakte van een gebruiksfunctie verblijfsgebied moet zijn, geldt niet voor een woonfunctie voor studenten.



Figuur 13: Positie van verblijfsgebieden (VG) in voorbeeldplattegrond

Vertaling naar de voorbeeldplattegrond:

- Verkeersruimten (gang), toilet- en badruimten mogen niet in een verblijfsgebied liggen.
- De kleinst denkbare oppervlakte van een verblijfsgebied in een wooneenheid voor kamergewijze verhuur is 5 m². Aan artikel 4.2-1 (15 m² VG per woonfunctie) kan worden voldaan door de verblijfsgebieden van de verschillende wooneenheden bij elkaar op te tellen, of door een gezamenlijk verblijfsgebied te maken. Aan artikel 4.3-4 (verblijfsruimte van minimaal 11 m² / breedte van 3,0 m) kan eveneens worden voldaan door een gezamenlijk verblijfsgebied met een verblijfsruimte te maken dat aan deze afmetingen voldoet.
- De kleinst denkbare oppervlakte van een verblijfsgebied in een woonfunctie voor studenten (zowel zelfstandig als onzelfstandig) is 15 m², omdat er in het voorschrift staat dat deze 15 m² niet-gemeenschappelijk moet zijn (dus: beschikbaar per woonfunctie).

Aandachtspunt

Bij een onzelfstandige woonfunctie moet de gebruiksoppervlakte van de gemeenschappelijke ruimten waarop deze is aangewezen inclusief een deel van de gemeenschappelijke verkeersruimte naar evenredigheid van de omvang van die woonfuncties worden opgeteld bij de gebruiksoppervlakte van de niet gemeenschappelijke ruimten van die woonfunctie. Voor het berekenen van de gebruiksoppervlakte zie verder hoofdstuk 4 van NEN 2580. In het voorbeeldproject geldt dat dus alleen voor verhuureenheid 5 en 6 omdat deze zijn aangewezen op een gemeenschappelijke badruimte/toiletruimte/opstelplaats kooktoestel.

Toiletruimte en badruimte

Artikel	Eis	Linker vleugel (elke kamer = woonfunctie)	Rechter vleugel (kamerverhuur)
4.9-1	Een woonfunctie moet minimaal één toiletruimte hebben.	Geldt voor elke woonfunctie maar deze mogen altijd gemeenschappelijk zijn, zie verder 4.9-2.	Geldt voor de hele woonfunctie (niet per kamer).
4.9-2	Op een toiletruimte mogen maximaal vijf woonfuncties zijn aangewezen.	Woonfunctie 1, 2 en 3 hebben een eigen toiletruimte. Woonfunctie 4 en 5 hebben samen één gemeenschappelijke toiletruimte.	Voldoet, er zijn meerdere toiletruimten in de woonfunctie.
4.11-1	Een verplichte toiletruimte moet een vloeroppervlakte van minimaal 0,9 x 1,2 m hebben.	Voldoet, de afmetingseisen gelden dus alleen voor de verplichte toiletruimten.	Voldoet
Artikel	Eis	Linker vleugel (elke kamer = woonfunctie)	Rechter vleugel (kamerverhuur)
4.11-3	De hoogte van een verplichte toiletruimte moet minimaal 2,3 m zijn.	Voldoet	Voldoet
4.18	Een woonfunctie moet minimaal één badruimte hebben.	Geldt voor elke woonfunctie, maar een badruimte mag altijd gemeenschappelijk zijn.	Voldoet, er zijn meerdere badruimten in de woonfunctie.
4.19-1	Een verplichte badruimte moet een vloeroppervlakte van minimaal 1,6 m ² hebben en een breedte van minimaal 0,8 m.	Voldoet, de afmetingseisen gelden dus alleen voor de verplichte badruimten.	Voldoet
4.19-2	Een verplichte badruimte die is samengevoegd met een toiletruimte moet een vloeroppervlakte van minimaal 2,2 m hebben en een breedte van minimaal 0,9 m.	Voldoet, de afmetingseisen gelden dus alleen voor de verplichte badruimten.	Voldoet
4.19-5	De hoogte van een badruimte moet minimaal 2,3 m zijn.	Voldoet	Voldoet

Volgens artikel 1.4 van Bouwbesluit 2012 mogen ruimten altijd gemeenschappelijk zijn. Hetzelfde geldt voor gezamenlijke ruimten binnen de woonfunctie voor kamergewijze verhuur. Het is aan de aanvrager om dat aan te geven. Dat betekent dat de kamers volgens Bouwbesluit 2012 dus geen eigen toilet- en badruimte hoeven te hebben, maar altijd aangewezen mogen zijn op een gemeenschappelijke (linker vleugel) of gezamenlijke (rechter vleugel) toilet- en badruimte. Enige restrictie voor de linkervleugel (afzonderlijke woonfuncties) is dat er maximaal 5 woonfuncties op een gemeenschappelijke toiletruimte mogen zijn aangewezen. Deze beperking geldt dus niet voor badruimten en ook niet voor de gezamenlijke toiletruimten in de rechtervleugel.

Aandachtspunt

Omgekeerd geldt ook dat in het geval van een woonfunctie voor kamergewijze verhuur iedere wooneenheid eigen voorzieningen mag hebben. Het worden daarmee dus niet opeens zelfstandige woonfuncties: de aanvrager bepaalt immers de indeling in gebruiksfuncties.



Figuur 14: Gemeenschappelijke of gezamenlijke toilet- en badruimtes

Opstelplaats voor een keuken, stooktoestel en warmwatertoestel

Artikel	Eis	Linker vleugel (elke kamer = woonfunctie)	Rechter vleugel (kamerverhuur)
4.38-1	Een woonfunctie moet in tenminste één verblijfsgebied een opstelplaats voor een aanrecht en een opstelplaats voor een kooktoestel hebben.	Geldt voor elke woonfunctie maar de opstelplaats mag gemeenschappelijk zijn.	Geldt voor de hele woonfunctie. (=gezamenlijke opstelplaats).
4.9-2	Een woonfunctie moet een opstelplaats voor een verwarmingstoestel hebben, tenzij deze is aangesloten op een publieke voorziening voor verwarming.	Geldt voor elke woonfunctie maar de opstelplaats mag gemeenschappelijk zijn.	Geldt voor de hele woonfunctie (=gezamenlijke opstelplaats).
4.9-3	Een woonfunctie moet een opstelplaats voor een warmwatertoestel hebben, tenzij deze is aangesloten op een publieke voorziening voor warm water.	Geldt voor elke woonfunctie maar de opstelplaats mag gemeenschappelijk zijn.	Geldt voor de hele woonfunctie (=gezamenlijke opstelplaats).
4.39-1	Een verplichte opstelplaats voor een aanrecht moet een vloeroppervlakte van minimaal 1,5 x 0,6 m hebben.	Voldoet	Voldoet
4.39-2	Een verplichte opstelplaats voor een kooktoestel moet een vloeroppervlakte van minimaal 0,6 x 0,6 m hebben.	Voldoet	Voldoet

Buitenruimte

Voor een woonfunctie voor studenten is er sinds 1 juli 2015 vanuit Bouwbesluit 2012 geen verplichting meer om een buitenruimte (zoals een tuin, balkon of dakterras) te maken. Het idee achter het laten vervallen van deze eis is dat de bewoners van studentenwoningen veelal geen behoefte hebben aan een buitenruimte. Studenten zullen in het algemeen gebruik maken van publieke buitenruimten in een stad. Bovendien wonen studenten relatief kort in een studentenwoning.

Aandachtspunt

Dat een buitenruimte vanuit het Bouwbesluit niet meer verplicht is, neemt niet weg dat de aanwezigheid van een buitenruimte in het woningwaarderingssysteem nog wel punten oplevert.

Bergruimte

Sinds 1 juli 2015 zijn de eisen in Bouwbesluit 2012 betreffende een bergruimte versoepeld voor woonfuncties voor studenten. Op grond van de functionele eis in artikel 4.30 is het nog wel vereist om een afsluitbare buitenberging voor het beschermd tegen weer en wind opbergen van fietsen (en scootmobielen) te maken, maar hiervoor gelden de specifieke eisen aan oppervlakte en afmetingen uit artikel 4.31 niet meer. Ook is de eis in artikel 4.32 met betrekking tot regenwerendheid van de buitenberging niet meer van toepassing voor woonfuncties voor studenten.

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woonfunctie voor studenten zal ter beoordeling van het bevoegd gezag een buitenberging moeten realiseren die voldoet aan het functionele voorschrift. Er wordt wel op gewezen dat het schrappen van de prestatievoorschriften voor studentenhuisvesting niet betekent dat de fietsen nu in de gang mogen worden geplaatst. Dat is geen juiste invulling van de functionele eis. Bovendien is dit uit oogpunt van brandveiligheid buitengewoon onwenselijk.

Een mogelijke oplossing is het maken van een gemeenschappelijke bergruimte. Hierbij kan worden uitgegaan van 1 fiets per wooneenheid. Voor het opbergen van een fiets wordt vaak een oppervlakte van 0,65 m x 1,8 m (exclusief keerruimte) aangehouden.

Aandachtspunt

Volgens de functionele eis in artikel 4.30 gaat het om het opbergen van fietsen of scootmobielen. Bij studenten woningen is het over het algemeen niet aannemelijk dat er scootmobielen aanwezig zijn. Hier hoeft bij het bepalen van de benodigde ruimte in de buitenberging dan ook geen rekening mee te worden gehouden.

Geluidswering tussen de kamers en tussen de kamers en de gang

In de onderstaande plattegrond zijn de geluidseisen, die artikel 3.17 stelt, weergegeven tussen de kamers onderling en tussen de kamers en de gang. Dit leidt tussen de linkervleugel (afzonderlijke woonfuncties) en de rechter vleugel (woonfunctie voor kamergewijze verhuur) tot grote verschillen in de samenstelling van de constructies tussen de kamer.



Figuur 15: Weergave geluidseisen o.g.v. artikel 3.17

Toelichting bij de plattegrond:

- De pijl geeft de richting van de geluidseis aan
- De letters A t/m F verwijzen naar een toelichting in de volgende tabel.

In de praktijk wordt de geluidsisolatie meestal beoordeeld of voorspeld op basis van ervaring die is opgedaan tijdens metingen en berekeningen. Deze kennis is in een aantal publicaties vertaald, zoals NPR 5070, NPR 5086 en SBR-Referentiedetails.

In de navolgende tabel is een aantal praktische en veel voorkomende constructies weergegeven waarmee aan de eisen kan worden voldaan.

Toelichting bij de tabel:

- Karakteristieke lucht-geluidniveauverschil: hoe hoger het getal des te strenger de eis
- Gewogen contact-geluidniveau: hoe lager het getal des te strenger de eis

Situatie	Luchtgeluid	Contactgeluid	Situatie	Mogelijke oplossing
A	52 dB	54 dB	Linker vleugel Van: verblijfsgebied Naar: verblijfsgebied Van twee verschillende woonfuncties.	Constructie moet 'woningscheidende' kwaliteit hebben. Denk bijvoorbeeld aan 250 mm beton, 300 mm kalkzandsteen of een metal-studwand met gescheiden profielen en aan weerszijden een dubbele gipsplaat waartussen minerale wol is aangebracht. Voor wat betreft de woningscheidende vloer moet worden uitgegaan van een massa van minimaal 800 kg/m ² . Dit komt neer op een vloerdikte van 300 mm en 50 mm afwerklaag. Alternatief is een dünnere vloer, maar dan voorzien van een verend opgelegde dekvloer.
B	32 dB	79 dB	Rechter vleugel Van: verblijfsruimte Naar: verblijfsruimte Binnen dezelfde woonfunctie	Zelfde eis als tussen twee verblijfsruimten in een eengezinswoning. Dit kan worden ingevuld door wanden toe te passen met een massa van minimaal 75 kg/m ² . Hieraan kan worden voldaan door de toepassing van 70 mm gipsblokken (zware uitvoering) of 100 mm cellenbeton.
C	32 dB	79 dB	Rechter vleugel Van: verblijfsruimte Naar: verblijfsruimte Via: verkeersruimte Binnen dezelfde woonfunctie	Maatgevend is de uitvoering van de deur. Met een standaard binnendeur kan worden voldaan, mits de kieren rondom de deur i.v.m. ventilatie niet te groot zijn.
D en E	geen eis	geen eis	Van: gemeenschappelijke verkeersruimte Naar: verblijfsgebied, al dan niet via verkeersruimte	Op grond van artikel 3.17 lid 8 geldt er (sinds 1 juli 2015) voor woonfuncties voor studenten in een woongebouw geen eis aan de geluidsoverdracht van een gemeenschappelijke verkeersruimte naar een aangrenzende woonfunctie.
F	47 dB	59 dB	Linker vleugel Van: verblijfsgebied Naar: besloten ruimte van een andere woonfunctie (geen verblijfsgebied)	Zoals in de plattegrond te zien is, komt de eis 47/59 alleen voor in combinatie met 52/54. 52/54 is dus altijd maatgevend.

Beperking van installatiegeluid

Bouwbesluit 2012 maakt voor de beperking van installatiegeluid in het voorbeeldproject onderscheid in:

- Beperking van installatiegeluid tussen twee woonfuncties
- Beperking van installatiegeluid binnen een woonfunctie
- Beperking van installatiegeluid in een woning als gevolg van andere installaties in het gebouw (o.a. lift)

Beperking van installatiegeluid tussen twee verschillende woonfuncties

Installaties mogen in een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie een karakteristiek installatie-geluidsniveau veroorzaken van maximaal 30 dB. Als richtlijn kan worden aangehouden dat de woningscheidende constructies tussen twee woonfuncties over het algemeen voldoende zijn om aan deze eis te voldoen. Bijzondere aandacht vraagt de uitvoering van de installaties en de schachten, alsmede de bevestiging van de installatie aan de bouwkundige constructies, zoals dragende wanden. Voor meer informatie over praktische consequenties wordt verwezen naar onderstaande publicaties.

Van installatie	naar ruimte	Eis	Uitvoering volgens
Installaties buiten de woningen	Verblijfsgebieden in een woning	L I; A; k < 30 dB(A)	NPR 5072 (luchtafvoersystemen) NPR 5073 (liften) NPR 5074 (cv-installaties met radiatoren of convectoren) NPR 5075 (sanitair)

Beperking van installatiegeluid binnen een woonfunctie

Installaties die in een woning worden toegepast mogen in een verblijfsruimte van die woonfunctie een karakteristiek installatie-geluidsniveau veroorzaken van maximaal 30 dB. Dit geldt voor een mechanische voorziening voor luchtverversing, warmteopwekking of warmteterugwinning. Invloed factoren zijn de bouwkundige constructies, bevestigingswijze van de installatie aan de bouwkundige constructies, leidingontwerp (engineering) en wijze van inregelen. Om hieraan te kunnen voldoen zullen de installaties in de praktijk over het algemeen in een aparte kast moeten worden ondergebracht die niet rechtstreeks vanuit een verblijfsruimte bereikbaar is.

Beperking van installatiegeluid van andere installaties

Het karakteristiek installatie-geluidniveau in een verblijfsgebied van een woning mag ook niet te hoog zijn als gevolg van andere installaties in het gebouw. Dit betreft een toilet met waterspoeling, mechanisch ventilatiesysteem, hydrofoor of lift. Hierna volgen nog enkele aandachtspunten voor de liftinstallatie die ook in het voorbeeldproject zit:

- Zie NPR 5073 voor concrete aanbevelingen.
- Voor wat betreft de bouwkundige constructie tussen de liftschacht en een aangrenzende woning moet worden gedacht aan 'woningscheidende' kwaliteit.
- Bevestig de ophangconstructie van de lift niet aan de wand tussen de woning en de liftschacht.

Tegengaan van veel voorkomende criminaliteit

Om te voorkomen dat onbevoegden op eenvoudige wijze een woongebouw kunnen binnenkomen, moet elke toegang van een woongebouw een zelfsluitende deur hebben die van buitenaf niet zonder sleutel kan worden geopend.

Ten minste één toegang van een woongebouw moet aan de buitenkant een voorziening hebben waarmee een signaal kan worden gegeven dat waarneembaar is in een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van een woonfunctie die op die toegang is aangewezen. Bij die toegang moet een spreekinstallatie worden gemaakt die vanuit ten minste een niet-gemeenschappelijke ruimte van een op die toegang aangewezen woonfunctie kan worden bediend. Die toegang moet vanuit ten minste een niet-gemeenschappelijke ruimte van een op die toegang aangewezen woonfunctie kunnen worden geopend.

Linker vleugel (afzonderlijke woonfuncties)

Elke afzonderlijke woonfunctie (ook de onzelfstandige) moet beschikken over een spreek- en deuropenerinstallatie binnen de woonfunctie.

Rechter vleugel (één woonfunctie voor kamergewijze verhuur)

Volstaan kan worden met één oproep- en deuropenerinstallatie in een gezamenlijke verkeers- of verblijfsruimte.

Overige voorschriften

Daglichttoetreding

Elk verblijfsgebied moet een equivalente daglichtoppervlakte hebben van ten minste 10 % van de vloeroppervlakte van dat verblijfsgebied. Voor een verblijfsruimte geldt voor de equivalente daglichtoppervlakte een ondergrens van 0,5 m². Een daglichtberekening moet worden uitgevoerd volgens NEN 2057. Overstekken en belemmeringen op het eigen perceel die volgens NEN 2057 in rekening moeten worden gebracht hebben een nadelig effect op de equivalente daglichtoppervlakte. Voor meer informatie wordt verwezen naar NEN 2057, waarin enkele rekenvoorbeelden zijn opgenomen.

Wanneer er onvoldoende equivalente daglichtoppervlakte wordt gerealiseerd, kan er voor worden gekozen om de oppervlakte van een verblijfsgebied te reduceren. Dit wordt in de praktijk de zogenaamde 'krijtstreepmethode' genoemd.

Aandachtspunten

De totale oppervlakte aan verblijfsgebied in een woonfunctie voor studenten moet (na reductie) wel tenminste 15 m² blijven. De krijtstreepmethode is slechts een regelmatig toegepaste methode in het kader van Bouwbesluit 2012 en niet van invloed op woningwaardeersystemen e.d.

Daglichttoetreding												
Ruimte	Kozijnmerk	Aantal	A _d	ε	α	β	C _{LTA}	C _w	C _b	A _e	Totaal	Eis
Woonkamer/ slaapkamer	Merk A	1	6,22 m ²	90°	20°	55°	nvt	1,00	0,56	3,48 m ²		
Verblijfsgebied 1	18,9 m ² (voldoet)										3,48 m ²	1,89 m ²

Figuur 16: Voorbeeld van daglichtberekening

Ventilatie

Studentenkamers moeten beschikken over een ventilatiesysteem met een toevoervoorziening voor verse lucht en een afvoer voorziening van binnenlucht. De toevoer van verse lucht wordt in de praktijk meestal gerealiseerd door ventilatieroosters in de gevel of een toevoerpunt voor mechanische ventilatie in bijvoorbeeld de woonkamer. De (mechanische) afvoer van binnenlucht zal aangebracht moeten worden in de keuken, toilet- en badruimte.

In Bouwbesluit 2012 zijn de ventilatie-eisen voor verblijfsgebieden en verblijfsruimten afhankelijk gesteld van de vloeroppervlakte van die ruimten. Voor de capaciteit van de afvoer van binnenlucht uit de toilet- en badruimte en keuken gelden volgens Bouwbesluit 2012 minimale vaste waarden.

In de volgende tabel zijn de ventilatie eisen volgens Bouwbesluit 2012 weergegeven.

Ruimte	Eis capaciteit
verblijfsgebied	$\geq 0,9 \text{ dm}^3/\text{s}$ per m^2 vloeroppervlakte met een minimum van $7 \text{ dm}^3/\text{s}$
verblijfsruimte	$\geq 0,7 \text{ dm}^3/\text{s}$ per m^2 vloeroppervlakte met een minimum van $7 \text{ dm}^3/\text{s}$
toilet ruimte	$\geq 7 \text{ dm}^3/\text{s}$
badruimte	$\geq 14 \text{ dm}^3/\text{s}$ (deze badruimte mag gecombineerd zijn met een toilet ruimte)
ruimte met opstelplaats kooktoestel	$\geq 21 \text{ dm}^3/\text{s}$
gemeenschappelijke verkeersruimte	$\geq 0,5 \text{ dm}^3/\text{s}$ per m^2 vloeroppervlakte

Aandachtspunten

- Rekenvoorbeeld: een verblijfsgebied van 20 m^2 in een studentenkamer moet worden geventileerd met een capaciteit van tenminste $0,9 \times 20 = 18 \text{ dm}^3/\text{s}$. Omdat de minimale afvoercapaciteit in de keuken tenminste $21 \text{ dm}^3/\text{s}$ moet zijn en een badruimte met tenminste $14 \text{ dm}^3/\text{s}$ per m^2 moet worden geventileerd, zal er via dat verblijfsgebied wel minimaal $21 + 14 = 35 \text{ dm}^3/\text{s}$ verse lucht moeten worden toegevoerd
- Met het ventilatiesysteem in een studentenkamer moeten de capaciteiten die in de tabel zijn aangegeven minimaal bereikt kunnen worden. Het is echter niet verplicht dat deze capaciteiten continue worden gerealiseerd. Het ventilatiesysteem moet volgens Bouwbesluit 2012 namelijk regelbaar zijn. Dat betekent dat de afvoervoorziening van bijvoorbeeld de keuken met een schakelaar in een lagere stand gezet kan worden. Het ventilatiesysteem moet echter minimaal één stand hebben waarin de volgens de tabel aangegeven capaciteit kunnen worden gerealiseerd. Dit mag de hoogste stand zijn.
- Het voorschriften voor de ventilatie van een ruimte met een opstelplaats voor een kooktoestel ($21 \text{ dm}^3/\text{s}$) is erop gericht dat geurstoffen, bij normale verbranding vrijkomende dampen en overmatige waterdampproductie die daar kunnen ontstaan in korte tijd kunnen worden afgevoerd en verbrandingslucht kan worden toegevoerd.
- Aan de ventilatiecapaciteiten voor verblijfsgebieden en verblijfsruimten van Bouwbesluit 2012 ligt vanuit het verleden een CO_2 -concentratie per persoon (gemeten in ppm) ten grondslag. In de praktijk worden vanuit het oogpunt van energiezuinigheid en ventilatie-efficiëntie innovatieve ventilatiesystemen toegepast waarbij de CO_2 -concentratie in een ruimte als indicator wordt gebruikt. Het principe van dergelijke systemen is zodanig dat wanneer de CO_2 -concentratie een bepaalde hoeveelheid overschrijdt, het ventilatiesysteem automatisch wordt ingeschakeld. Voor dergelijke innovatieve ventilatiesystemen is toepassing van de gelijkwaardigheidsclausule van Bouwbesluit 2012 nodig. De bevoegdheid voor het beoordeling daarvan ligt bij bevoegd gezag. Voor meer informatie over dergelijke systemen en de toepassingsvoorwaarden wordt verwezen naar productinformatie van leveranciers van ventilatiesystemen.

In een aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal onder andere het volgende inzichtelijk moeten worden gemaakt:

- Type ventilatiesysteem (natuurlijke / mechanische (toe-en) afvoer)
- Minimale ventilatiecapaciteit per ruimte
- Voorzieningen waarmee de vereiste ventilatiecapaciteiten kunnen worden gerealiseerd
- Toevoer: roosterlengte / hoeveelheid mechanische toevoer
- Afvoer: capaciteit afvoervoorziening.

Spuiventilatie

Naast de 'reguliere ventilatievoorziening' is in een verblijfsgebied en verblijfsruimte van een woonfunctie ook een spuiventilatie-voorziening verplicht. Voor een spuivoorziening gelden de volgende eisen

- Minimale capaciteit: $6 \text{ dm}^3/\text{s}$ per m^2 verblijfsgebied en $3 \text{ dm}^3/\text{s}$ per m^2 voor een verblijfsruimte.
- Deze spuicapaciteit moet worden gerealiseerd door beweegbare constructieonderdelen in de uitwendige scheidingsconstructies.
- Tenminste één van die beweegbare constructieonderdelen in een verblijfsruimte moet een beweegbaar raam zijn.
- Spuiventilatie mag niet mechanisch worden gerealiseerd.

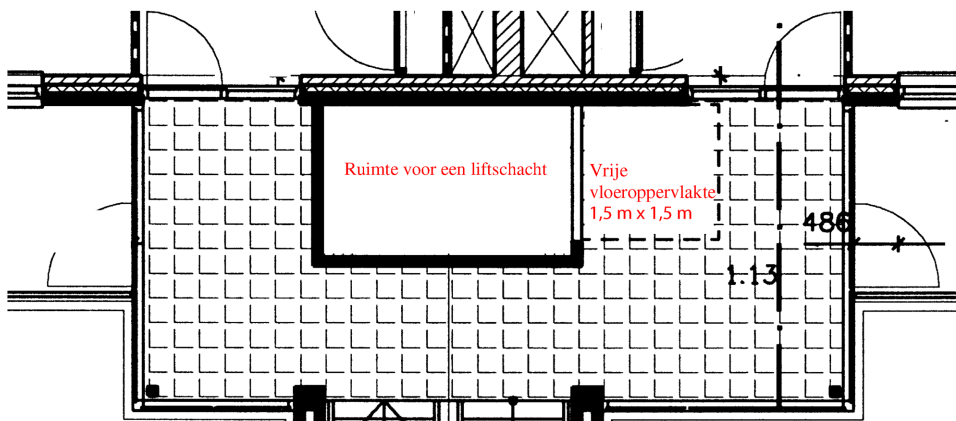
In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op praktijkproblemen die kunnen voorkomen in relatie met de Wet Geluidshinder.

Toegankelijkheid

Bouwbesluit 2012 geeft voorschriften voor de (rolstoel)toegankelijkheid van gebouwen. Voor woongebouwen is een toegankelijkheidssector verplicht indien:

- De vloer van een verblijfsgebied $> 12,5 \text{ m}$ boven het meetniveau ligt, of
- Meer dan 3500 m^2 aan gebruiksoppervlakte $> 1,5 \text{ m}$ boven het meetniveau ligt.

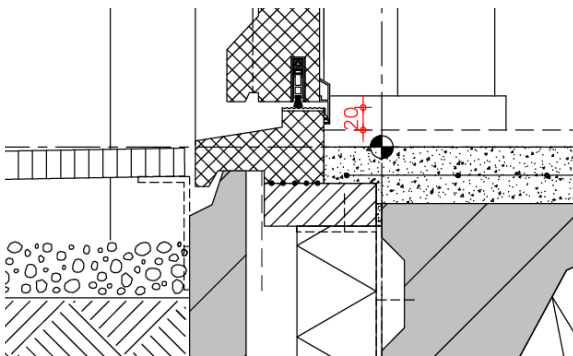
Wanneer een toegankelijkheidssector verplicht is, moet er een lift in het gebouw worden gemaakt met een vloeroppervlakte van minimaal $1,05 \times 2,05 \text{ m}^2$. Voor de toegang van een dergelijke lift moet een vrije vloeroppervlakte van minimaal $1,5 \times 1,5 \text{ m}^2$ aanwezig zijn.



Figuur 17: Vrije vloeroppervlakte voor lifttoegang

Daarnaast gelden voor woonfuncties en woongebouw een aantal voorschriften voor een maximaal toegestaan hoogteverschil van 20 mm:

- Ter plaatse van de toegang van een woongebouw.
- Ter plaatse van de toegang van een individuele woonfunctie.



Figuur 18: Voorbeeld van een 20 mm - detail

Aandachtspunt

Het maximale hoogteverschil van 20 mm geldt aan beide kanten van de dorpel.

Aansluitplicht op nutsvoorzieningen

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de eisen voor installaties alsmede de aansluitverplichtingen op de nutsvoorzieningen.

Type installatie	Aanwezigheid/ aansluitplicht	Artikel BB2012
Meterruimte	In Bouwbesluit 2012 niet voorgeschreven.	
Verwarmingstoestel	Opstelplaats voor verwarmingstoestel is verplicht. Deze mag gemeenschappelijk zijn. Deze eis geldt niet als de woonfunctie wordt aangesloten op een publieke voorziening voor verwarming.	4.38-2
Warmwatertoestel	Opstelplaats voor warmwatertoestel is verplicht. Deze mag gemeenschappelijk zijn. Deze eis geldt niet als de woonfunctie wordt aangesloten op een publieke voorziening voor warm water.	4.38-3
Electra	Aanwezigheid elektriciteitsvoorziening is alleen indirect voorgeschreven om diverse voorgeschreven voorzieningen (rookmelders, verlichting e.d.) te kunnen aansluiten. Een elektriciteitsvoorziening (nieuwbouw) moet voldoen aan NEN 1010. Er geldt een aansluitplicht op distributienet voor elektriciteit (afhankelijk van de aansluitafstand).	6.10-1
Verlichting	- Verlichtingsinstallatie verplicht in beschermde vluchtroute of beschermde route. - Noodverlichting verplicht in liftkooi. - Aansluitplicht op voorziening voor elektriciteit.	6.2-6.4
Drinkwater	De aanwezigheid van een drinkwatervoorziening/warmwatervoorziening is in Bouwbesluit 2012 niet voorgeschreven. Als een drinkwaterinstallatie/warmwatervoorziening aanwezig is, dan moet deze voldoen aan NEN 1006. Aansluitplicht op distributienet voor drinkwater (afhankelijk van de aansluitafstand). Voor wat betreft de zorgplicht voor de (legionella)preventie van collectieve leidingwaterinstallaties wordt verwezen naar ISSO 55.2. Deze handleiding adviseert beheerders van collectieve leidingwatersystemen over de invulling van de zorgplicht voor het beschikbaar stellen van deugdelijk drinkwater.	6.14
Gas	Bouwbesluit 2012 kent geen verplichting voor een voorziening voor gas. Wanneer een voorziening voor gas aanwezig is, dan moet deze wel veilig zijn (nieuwbouw: NEN 1078). Er geldt wel een aansluitplicht op distributienet voor gas (afhankelijk van aansluitafstand).	6.10-2
Riolering	Een afvoer voor huishoudelijk afvalwater is in elk gebouw voorgeschreven met een toiletruimte, badruimte of opstelplaats voor een lozingstoestel. B&W moeten zorgen voor de afvoer van stedelijk afval water.	6.16-1 6.18-5a
HWA	Een afvoer van hemelwater is voor nieuwe gebouwen verplicht. B&W moeten zorgen voor de afvoer van stedelijk afval water.	6.17-1 6.18-5a
Distributienet voor warmte	Aansluitplicht op distributienet voor warmte (afhankelijk of geplande aantal aansluitingen is bereikt en de aansluitafstand). Zie hoofdstuk 3 voor de toepassing van de gelijkwaardigheidsclausule.	6.10-3

Aandachtspunt

Installaties en aansluitingen mogen volgens Bouwbesluit 2012 gemeenschappelijk zijn.

Let op: in andere wetgeving (bijv. de energiewet/warmtewet) kunnen nadere bepalingen zijn opgenomen voor bijvoorbeeld individuele bemeting e.d. Uitwerking hiervan valt echter buiten het kader van deze brochure.

Hoofdstuk 3 Praktijksituaties: bijzonderheden

Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op een aantal bijzondere praktijksituaties bij studentenhuisvesting. Denk daarbij aan opvallende verschillen die de keuze tussen verschillende typen woonfuncties met zich meebrengt, alsmede een aantal suggesties voor de toepassing van het gelijkwaardigheidsbeginsel van Bouwbesluit 2012.

Eén van de doelen van het gelijkwaardigheidsbeginsel is om in de praktijk gangbare oplossingen die strijdig zijn met de prestatie-eisen van Bouwbesluit 2012, maar die wel net zo veilig, gezond etc. zijn, toch te kunnen toestaan. De bevoegdheid voor het accepteren van een gelijkwaardige oplossing ligt bij het bevoegd gezag. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op het principe van gelijkwaardigheid.

Er zijn gelijkwaardige oplossingen die in de praktijk vaak worden toegepast. Verschillende daarvan zijn vastgelegd in methoden en publicaties die in de praktijk een breed draagvlak hebben.

Doelstelling van dit hoofdstuk

Dit hoofdstuk geeft een aantal veel voorkomende en gangbare oplossingen die al dan niet met toepassing van het gelijkwaardigheidsbeginsel van Bouwbesluit 2012 kunnen worden toegepast in concrete projecten. De inhoudelijke onderbouwingen die per oplossing zijn gegeven, zijn mede bedoeld om te worden gebruikt in bijvoorbeeld een procedure van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Doel van dit hoofdstuk is om op het gebied van dergelijke oplossingen voor studentenhuisvesting eenduidigheid te creëren, zodat de inhoudelijke discussies hierover bij vergunningprocedures niet iedere keer opnieuw gevoerd moeten worden.

Rechtervleugel met één vluchtroute

De vraag kan worden gesteld of de rechter vleugel een tweede uitgang nodig heeft, of dat het noodtrappenhuis op de kop van het gebouw mogelijk kan vervallen. Dat hangt af van de hoogte van het gebouw. Er kan namelijk toepassing worden gegeven aan artikel 2.104 lid 4, de zogenaamde 'portiek-etage-ontsluiting'. Kenmerkend hiervoor is dat een woonfunctie rechtstreeks op het trappenhuis uitkomt.

Dit is onder de volgende voorwaarden toegestaan:

Portiek-optie A	Portiek-optie B
Maximaal 6 woonfuncties aangewezen op vluchtroute	Totale gebruiksoppervlakte van woonfunctie op vluchtroute max. 800 m ²
Geen vloer van een verblijfsgebied > 6 m boven het meetniveau	Gebruiksoppervlakte per woonfunctie max. 150 m ²
	Geen vloer van een verblijfsgebied > 12,5 m boven het meetniveau

Voor de voorbeeldplattegrond betekent dit het volgende:

- Optie A: maximaal 3 bouwlagen toegestaan
- Optie B: maximaal 5 bouwlagen toegestaan

Het is overigens toegestaan dat de tweede vluchtroute van de linker vleugel ook uitkomt op de portiek. Deze hoeft niet te worden meegerekend met de maximaal toegestane oppervlakte. De linker- en rechtervleugel mogen qua ontvluchting afzonderlijke worden beoordeeld.

Dove gevels, geluidsluwe gevels en spuiventilatie

Omschrijving praktijkprobleem

Gevels van gebouwen zijn nogal eens geluid belast door bijvoorbeeld wegverkeerslawaai of spoorweglawaai. Een hoge geluidsbelasting leidt nogal eens tot praktijkproblemen:

- De 'dove gevel' (Wet Geluidhinder) in relatie tot de verplichting van een te openen raam (spuiventilatie Bouwbesluit 2012).
- De eventuele verplichting van een geluidsluwe gevel (gemeentelijk beleid) in relatie tot zogenaamde 'eenzijdig georiënteerde woningen'.

Wet geluidhinder en gemeentelijk beleid

De Wet geluidhinder geeft voorschriften voor de maximaal toelaatbare geluidsbelasting op een gevel. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in een zogenaamde 'voorkeursgrenswaarde' (48 dB) en een maximale ontheffingswaarde.

Deze maximale ontheffingswaarde is van een aantal factoren afhankelijk, onder andere of het binnen- of buiten stedelijk gebied betreft. Die waarde varieert in de meeste gevallen van 53 tot 63 dB en in uitzonderlijke gevallen (zoals bijvoorbeeld bij vervangende nieuwbouw), tot 68 dB.

Bij een geluidbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde kan bevoegd gezag ontheffing verlenen tot de maximale ontheffingswaarde. Bij die ontheffing horen aanvullende voorwaarden. In ieder geval zal de geluidswering van de gevel aan Bouwbesluit 2012 moeten voldoen. Een regelmatig voorkomende voorwaarde is dat een geluidsluwe gevel moet worden gerealiseerd. Veel gemeenten hebben hiervoor eigen beleid ontwikkeld, hetgeen in het kader van hun bevoegdheid wettelijk is toegestaan. Zo bepaalt bijvoorbeeld het gegeven of er sprake is van een bestaande of nieuwe situatie de hoogte van de maximale ontheffingswaarde.

Dove gevel

In een dove gevel bevinden zich geen beweegbare delen. Een dergelijke gevel is geen gevel in de zin van de Wet Geluidhinder en behoeft als gevolg daarvan niet te worden getoetst aan de voorkeursgrenswaarde en eveneens niet aan de maximale ontheffingswaarde. Vaak wordt een en ander in de praktijk echter precies andersom uitgelegd:

- een 'dove gevel' wordt in de praktijk vaak gezien als een voorziening die door de gemeente wordt opgelegd.
- als gevolg hiervan wordt gesteld dat zich in een 'dove gevel' geen beweegbare delen mogen bevinden waardoor niet kan worden voldaan aan de eisen voor spuiventilatie (Bouwbesluit 2012).

Allereerst moet bedacht worden dat, wanneer de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, een gebied in principe niet geschikt is om te wonen. Om daar toch een gebouw te kunnen realiseren zijn er in grote lijnen de volgende mogelijkheden:

- Het realiseren van een dove gevel als een soort geluidsscherm, zodat deze gevel niet getoetst hoeft te worden aan de Wetgeluidhinder. Dit kan consequenties hebben voor het voorgenomen ontwerp.
- Het aanvragen van ontheffing (mits de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden). Dit kan eveneens consequenties hebben voor het voorgenomen ontwerp. De acceptatie van de gekozen oplossing kan per gemeente verschillen.

Dove gevel	Mogelijke oplossingen
<p>Hierin mogen geen beweegbare delen aanwezig zijn. Uitzondering: niet-geluidgevoelige ruimten zoals bijv. nood uitgangen van een trappenhuis of corridor.</p> <p>In een dove gevel kan dus niet de vereiste voorziening voor spuiventilatie worden aangebracht. Een woning met als enige gevel een dove gevel (een 'eenzijdig georiënteerde woning') is dus niet mogelijk.</p> <p>Een mechanische spuivoorziening als gelijkwaardige oplossing is niet toegestaan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Het plaatsen van een geluidsscherm of 2^e gevel (zoals bijvoorbeeld een besloten galerij) om de geluidbelasting op de gevel te beperken. - Ontwerpwijziging zodat spuiventilatie via een andere gevel kan plaatsvinden.
Geluidsluwe gevel als voorwaarde voor ontheffing	Mogelijke oplossingen
<p>Wanneer bevoegd gezag als voorwaarde voor ontheffing van de voorkeursgrenswaarde een geluidsluwe gevel voorschrijft, is een 'eenzijdig georiënteerde woning' eveneens niet mogelijk.</p> <p>Aan een gevel aan de andere zijde van het gebouw bevindt zich in dat geval immers een andere woning, die afzonderlijk moet worden beoordeeld.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ontwerpwijziging zodat geen sprake meer is van een eenzijdig georiënteerde woning. <p><u>Opmerking:</u> de woonfunctie voor kamergewijze verhuur in de rechter vleugel van de voorbeeldplattegrond heeft meerdere gevels. Eén van deze gevels zou kunnen worden aangemerkt als 'geluidsluw'.</p> <p>Let op: of in het geval van een woonfunctie voor kamergewijze verhuur een eventuele voorwaarde voor een geluidsluwe gevel voor de hele woning of per wooneenheid (kamer) moet worden beoordeeld, is afhankelijk van het gemeentelijk beleid.</p>

Toepassing van gelijkwaardigheid in geval van een warmtenet

Sinds 1 maart 2013 zijn er voor wat betreft de aansluitverplichting van een gebouw op een distributienet voor warmte in Bouwbesluit 2012 een aantal zaken veranderd.

Wanneer de aanvrager van een gebouw ervoor kiest om een gebouw niet aan te sluiten op een distributienet voor warmte, dan kan dat alleen met toepassing van de gelijkwaardigheidsclausule (artikel 1.3 lid 3). Gelijkwaardigheid (m.b.t. energiezuinigheid en bescherming van het milieu) moet in dat geval worden aangetoond ten opzichte van het warmteplan.

De relevante artikelliden hierbij zijn:

- **distributienet voor warmte:** collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater;
- **warmteplan:** besluit van de gemeenteraad inzake de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor een periode van ten hoogste 10 jaar, uitgaande van het voor die periode geplande aantal aansluitingen op dat distributienet, de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen;

- **artikel 6.10-3: aansluitplicht op distributienet voor warmte**

Een te bouwen bouwwerk met een of meer verblijfsgebieden is aangesloten op het in het warmteplan bedoelde distributienet voor warmte indien:

- a. het in het warmteplan geplande aantal aansluitingen op dat distributienet op het moment van het indienen van de aanvraag om vergunning voor het bouwen nog niet is bereikt, én
- b. de aansluitafstand: niet groter is dan 40 m óf groter is dan 40 m en de aansluitkosten niet hoger zijn dan bij een aansluitafstand van 40 m.

- **artikel 1.3: Gelijkwaardigheidsclausule**

Lid 1. Aan een in hoofdstuk 2 tot en met 7 gesteld voorschrift hoeft niet te worden voldaan indien het bouwwerk of het gebruik daarvan anders dan door toepassing van het desbetreffende voorschrift ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt als is beoogd met de in die hoofdstukken gestelde voorschriften.

Lid 2. Een gelijkwaardige oplossing als bedoeld in het eerste lid wordt bij het gebruik van het bouwwerk in stand gehouden.

Lid 3. Een in het eerste lid bedoelde gelijkwaardige oplossing voor een aansluiting op het distributienet voor warmte als bedoeld in artikel 6.10, derde lid, heeft ten minste dezelfde mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu als wordt bereikt met de in het warmteplan voor die aansluiting opgenomen mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu.

Brandmeldinstallatie en ontruimingsalarminstallatie

Bovenwettelijke brandmeld- en ontruimingsalarm installaties

Sommige studentenhuisen hebben een brandmeldinstallatie volgens NEN 2535 en/of een ontruimingsalarminstallatie volgens NEN 2575. Deze is volgens Bouwbesluit 2012 echter niet meer verplicht. Evenmin geldt nog een onderhoudsverplichting. In hoofdstuk 4 wordt uitgelegd dat een dergelijke installatie in principe mag worden verwijderd, mits:

- rookmelders volgens NEN 2555 aanwezig zijn;
- de brandmeldinstallatie niet wordt toegepast in het kader van gelijkwaardigheid, omdat een gelijkwaardige oplossing in stand moet blijven;
- een nieuwe gebruiksmelding wordt gedaan.

Het gaat hier echter om een theoretische mogelijkheid, het is vanzelfsprekend onverstandig om zomaar brandveiligheidsinstallaties uit het gebouw te verwijderen als daar geen aanleiding toe is.

Het gebruik en beheer van een 'volwaardige' brandmeldinstallatie brengt in studentenhuisvesting nogal eens problemen met zich mee. Wat wel een reële en praktische mogelijkheid kan zijn is het zogenaamde 'downgraden' van een brandmeldinstallatie in een studentenhuis, zodat het gebruik en beheer van deze installatie vereenvoudigd.

Aandachtspunten

- Bij het 'downgraden' van een brandmeldinstallatie moet een nieuwe gebruiksmelding worden gedaan, omdat de uitgangspunten van de gebruiksmelding worden gewijzigd.
- Onderhoudsvoorschriften, voorschriften inzake inspectiecertificaten en bijbehorende procedurele voorschriften e.d. gelden alleen voor installaties die volgens Bouwbesluit 2012 verplicht zijn en niet voor zogenaamde 'bovenwettelijke installaties'.

Let op: indien er in studentenhuisvesting geen rookmelders volgens NEN 2555 zijn aangebracht, dan is een brandmeldinstallatie volgens NEN 2535 een gelijkwaardige oplossing en moet deze volgens artikel 1.16 van Bouwbesluit 2012 wel adequaat worden beheerd en onderhouden. Dit betekent onder andere dat het beheer, de controle en het onderhoud van een dergelijke brandmeldinstallatie moeten voldoen aan NEN 2654-1. Afhankelijk van de specifieke situatie is dan mogelijk ook een geldig CCV-inspectiecertificaat nodig.

Uitgangspunt voor een goed gebruik van een BMI: een goede gebruiksaanwijzing

Rookmelders en brandmeldinstallaties zijn nogal eens onderwerp van sabotage. Het komt voor dat rookmelders onklaar worden gemaakt of worden afgedekt met een plastic zak om te voorkomen dat ze ongewenst afgaan. Daarnaast komt het regelmatig voor dat brandmeldsystemen onnodig afgaan. Belangrijk is te onderkennen dat misbruik van het systeem er toe kan leiden dat bij een werkelijke brand het ontruimingsalarm door de bewoners niet meer serieus wordt genomen.

Het is daarom van groot belang dat het voorkomen van sabotage en misbruik de hoogste prioriteit heeft. Een goede gebruiksaanwijzing van de brandmeldinstallatie en goed gedocumenteerde gebruiks- en gedragsregels op het gebied van brandveiligheid zijn daarbij onmisbaar. Ook is een goede programmering en een juiste indeling van alarmgroepen belangrijk. Respect voor een installatie wordt voor de gebruiker alleen opgebouwd door deze voor de gebruiker op een herkenbaar niveau te laten functioneren en te bedienen.

Resetknop op door-gekoppelde rookmelders

Een alternatief voor een praktische oplossing om sabotage te voorkomen is de toepassing van een zogenaamde 'resetknop'. Hieronder worden twee mogelijkheden omschreven.

Mogelijkheid 1: resetknop op door-gekoppelde rookmelders volgens NEN 2555

De eerste mogelijkheid is een zogenaamde 'smoke alarm locator'. Deze 'resetknop' werkt als volgt:

- Bij een rookdetectie geven alle doorgekoppelde rookmelders een alarmsignaal. Iedereen in het pand wordt dus gewaarschuwd en kan vluchten.
- Door te resetknop te activeren blijft alleen de rookmelder die rook heeft gedetecteerd een alarmsignaal geven. Op deze wijze is de rook eenvoudig te lokaliseren.
- De andere rookmelders hoeven niet allemaal afzonderlijke te worden gereset, dat gebeurt nu door één knop.

Toepassing van deze resetknop is niet in strijd met NEN 2555. Een installatie met resetknop voldoet derhalve rechtstreeks aan Bouwbesluit 2012; toepassing van de gelijkwaardigheidsclausule is derhalve niet aan de orde.

Opmerking: breng de resetknop bij voorkeur aan in de meterkast. Na het afgaan van de rookmelders zit er dan nog enige tijd tussen het moment van het alarm (in alle kamers) en het moment dat de rookmelders worden uitgezet. Dit vergroot de tijd voor ontvluchting in vergelijking met een situatie waarbij de resetknop bijvoorbeeld direct naast een fornuis is aangebracht en na alarm direct geactiveerd kan worden.

Mogelijkheid 2: resetknop op een vrijwillig aangebracht geavanceerdere brandmeldinstallatie

Er is een mogelijkheid dat in een studentenhuis vrijwillig een brandmeldinstallatie / ontruimingsalarminstallatie wordt toegepast die geavanceerder is dan volgens Bouwbesluit 2012 en NEN 2555 verplicht is. Ook in dat geval kan toepassing van een resetknop een praktische oplossing zijn.

- Bij een rookdetectie in een ruimte (cq. hittedetectie bij een kookgelegenheid) geeft alleen de doorgekoppelde rookmelder in de betreffende ruimte een alarmsignaal. De bewoner wordt gewaarschuwd en handelt.
- Door binnen 5 minuten de resetknop op de brandmeldcentrale te activeren zal de rookmelder die rook heeft gedetecteerd geen alarmsignaal meer geven en wordt de brandmeldcentrale gereset.
- Bij rookdetectie van 2 of meer doorgekoppelde rookmelders zal een alarmsignaal gegeven worden door alle doorgekoppelde rookmelders in het pand en wordt dus iedereen gewaarschuwd om te vluchten. In deze situatie is het niet mogelijk de resetknop te activeren.
- Wanneer de temperatuur stijgt boven de 45 graden en/of de handmelder wordt ingedrukt zal er een alarmsignaal gegeven worden door alle doorgekoppelde rookmelders in het pand en wordt dus iedereen gewaarschuwd om te vluchten. In deze situatie is het ook niet mogelijk de resetknop te activeren. Een groot voordeel hierbij is dat in een veilige situatie de andere rookmelders niet allemaal afzonderlijke hoeven te worden gereset, dat gebeurt nu door één knop.

Opmerking: ook kan het voorkomen dat een dergelijke (geavanceerdere) brandmeldinstallatie/ontruimingsalarminstallatie wordt toegepast als gelijkwaardige oplossing. In dat geval ligt de bevoegdheid om de oplossing (incl. de aanwezigheid van een resetknop) te beoordelen bij bevoegd gezag. Het is verstandig om hierover dan vooraf te communiceren.

Verschillen tussen de nieuwbouwvoorschriften en de voorschriften voor bestaande bouw

(Beschermd sub-)brandcompartimenten

- Evenals bij nieuwbouw mag een (beschermd sub-)brandcompartiment maximaal één woonfunctie omvatten. Dit betekent dat de indeling in (beschermd sub-) brandcompartimenten in het voorbeeldproject bij nieuwbouw en verbouw gelijk zal zijn.
- Een bestaand brandcompartiment mag maximaal 2.000 m² groot zijn i.p.v. 1.000 m². Een bestaand beschermd subbrandcompartiment maximaal 1.000 m² i.p.v. 500 m². Dit heeft voor het voorbeeldproject geen gevolgen, maar bestaande (beschermd sub-) brandcompartimenten kunnen in vergelijking met nieuwbouw groter zijn.
- Voor bestaande bouw geldt een wdbbo-eis van tenminste 20 minuten. Bestaande scheidingsconstructies tussen brandcompartimenten moeten dus tenminste 20 minuten brandwerend zijn (i.p.v. 60 of 30 minuten voor nieuwbouw).

Vluchtroutes

- De status van vluchtroutes verschilt ten opzichte van nieuwbouw. Dit geldt ook voor de eisen die gelden voor de vluchtroutes. Zo mag de gemeenschappelijke verkeersruimte in de linker-vleugel van het voorbeeldproject bijvoorbeeld een 'beschermd route' (bestaande bouw) zijn in plaats van een extra beschermd vluchtroute (nieuwbouw). Per project (bestaand of nieuwbouw) zal de status van de vluchtroute dus moeten worden beoordeeld.
- De 'interne loopafstand' binnen een subbrandcompartiment (woonfunctie) mag bij bestaande bouw 45 m zijn i.p.v. 30 m.
- Op basis van de voorschriften voor bestaande bouw hoeft de 'linker vleugel' van het voorbeeldproject geen 2^e vluchtroute te hebben. Deze woningen mogen één vluchtroute hebben. Dit moet een beschermd route zijn waarop maximaal 500 m² gebruiksoppervlakte aan woonfuncties mag zijn aangewezen. Wanneer er meer dan 500 m² is aangewezen op de vluchtroute, dan moet deze 'extra beschermd zijn'.
In dat geval mag er maximaal 1.500 m² gebruiksoppervlakte aan woonfuncties op die enkele extra beschermd vluchtroute zijn aangewezen. Wanneer er meer dan 1.500 m² gebruiksoppervlakte op een vluchtroute is aangewezen, dan moet deze vluchtroute een veiligheidsroute zijn, of moet er een 2^e vluchtroute worden gerealiseerd.
- Volgens de voorschriften voor bestaande bouw is het toegestaan om in een 'doodlopend' eind langs de toegang van een andere woonfunctie te vluchten.

Brandveiligheidsinstallaties

- De voorschriften voor rookmelders volgens NEN 2555 zijn voor een bestaande woonfunctie voor kamergewijze verhuur gelijk aan de voorschriften voor nieuwbouw.
- In een bestaande woonfunctie voor kamergewijze verhuur moeten evenals nieuwbouw brandblussers worden toegepast.

Bruikbaarheid

- Een bestaande woonfunctie moet tenminste 10 m² aan niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied hebben (nieuwbouw woonfunctie voor studenten: 15 m²).
- In tenminste één verblijfsgebied moet een verblijfsruimte liggen met een vloeroppervlakte van 7,5 m² en een breedte van tenminste 2,4 m (nieuwbouw: 11 m² met een breedte van 3,2 m).
- Het aantal woonfuncties dat op een bestaande toiletruimte is aangewezen, is in Bouwbesluit 2012 niet beperkt (nieuwbouw: maximaal 5 woonfuncties per gemeenschappelijke toiletruimte).
- Volgens de voorschriften voor bestaande bouw is geen badruimte verplicht.

Overige voorschriften

- Voor vloerafscheidingsen en trappen gelden minder strenge voorschriften in vergelijking met nieuwbouw.
- Opstelplaats aanrecht / kooktoestel voorgeschreven in besloten ruimte (nieuwbouw: moet in verblijfsruimte liggen en grotere afmetingseisen).
- Stooktoestel en warmwatertoestel zijn voor bestaande bouw niet voorgeschreven.
- Een bergruimte zijn voor bestaande bouw niet voorgeschreven.
- Er gelden geen eisen inzake geluidswering.
- Daglichttoetreding: 0,5 m² per verblijfsruimte (nieuwbouw: 10 % van de vloeroppervlakte van een verblijfsgebied).
- Ventilatie: lagere debieten. Ventilatie toevoer is ook toegestaan via bijvoorbeeld te openen ramen in de gevel; er gelden geen eisen voor de regelbaarheid van ventilatievoorzieningen (nieuwbouw: ventilatie toevoer moet regelbaar zijn).
- Spuiventilatie: mechanische spuivoorziening is toegestaan (nieuwbouw: mechanische spuivoorziening is niet toegestaan).
- Er gelden geen eisen voor liften en rolstoeltoegankelijkheid (nieuwbouw: wel eisen voor deze onderwerpen).
- Er gelden geen eisen inzake thermische isolatie, luchtdichtheid en energieprestatie (nieuwbouw: wel eisen voor deze onderwerpen).
- Er gelden in vergelijking met nieuwbouw minder strenge eisen aan de toegang van het woongebouw in verband met het voorkomen van veel voorkomende criminaliteit.

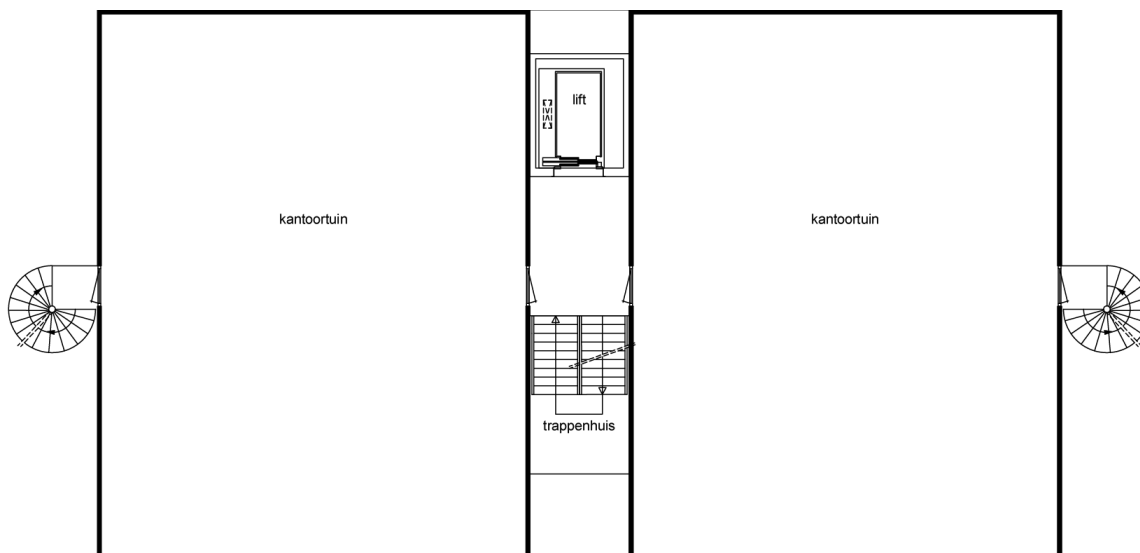
Aandachtspunten en verschillen met verbouw en transformatie

Theorie en achtergronden

Voor uitleg over de verbouwvoorschriften van Bouwbesluit 2012 wordt verwezen naar het Praktijkboek Bouwbesluit 2012 (editie 2013) en het 'Infoblad Bouwbesluit 2012: verbouw en functiewijziging' van het ministerie van BZK.

Principe uitleg voor het voorbeeldproject

Voor de uitleg van de toepassing van de verbouwvoorschriften gaan we uit van de volgende casus: Het voorbeeldproject (zie figuur 18) was een leegstaand kantoorgebouw. In de bestaande situatie zijn alleen de lift en het centrale trappenhuis aanwezig. Verder is er aan de linker- en rechterzijde sprake van een niet ingedeelde plattegrond. Het wordt getransformeerd in 'woonfuncties' (linker vleugel) en 'woonfunctie voor kamergewijze verhuur' (rechter vleugel).



Figuur 19: Voorbeeld plattegrond kantoorgebouw

De verbouwvoorschriften van Bouwbesluit 2012 moeten als volgt worden toegepast:

- Wijzig de gebruiksfunctie van kantoorfunctie in 'woonfuncties'. Let op: uiteraard moet eerst worden nagegaan of deze functie-wijziging past in het bestemmingsplan. Dit valt verder echter buiten de reikwijdte van deze brochure.
- Geef op de plattegrond de nieuwe indeling in gebruiksfuncties en verblijfsgebieden aan.
- Toets het bestaande gebouw (met nieuwe indeling) aan de voorschriften voor bestaande bouw van Bouwbesluit 2012 voor de woonfunctie.
- Onderdelen van het gebouw die niet voldoen aan de voorschriften voor bestaande bouw moeten worden verbouwd en tenminste voldoen aan de verbouwvoorschriften van Bouwbesluit 2012.
- Alle wijzigingen die verder nog worden doorgevoerd in het plan moeten ook voldoen aan de verbouwvoorschriften van Bouwbesluit 2012.

Toepassing van de verbouw voorschriften op het voorbeeldproject

Onderstaand volgt, voor de meest relevante voorschriften, een uitleg hoe deze moeten worden toegepast op de casus (transformatie kantoorgebouw naar studentenhuysvesting in de vorm van het voorbeeldproject).

Onderdeel	Eis
Vloerafscheidingen, borstweringen, trappen	Omdat de vloerafscheidingen, borstweringen en trappen in het gebouw niet worden gewijzigd, moeten deze tenminste voldoen aan het niveau bestaande bouw van Bouwbesluit 2012.
Beschermde subbrand compartimenten en brandwerende scheidingsconstructies	In de linkervleugel is er na transformatie sprake van verschillende woonfuncties. Volgens de eisen voor bestaande bouw moeten deze woonfuncties in afzonderlijke beschermde sub-brandcompartimenten liggen. Hieraan wordt niet voldaan, omdat er sprake is van één ruimte. Tussen de woningen onderling geldt een wdbdo van tenminste 20 minuten. Om deze wdbdo te realiseren moeten er brandwerende wanden en deuren worden gemaakt. Deze moeten voldoen aan de verbouw-voorschriften van Bouwbesluit 2012. Volgens het verbouw-artikel 2.85 geldt hiervoor het rechtens verkregen niveau en een wdbdo van tenminste 30 minuten. Omdat er tussen de woningen nog geen wanden zijn (en er geen referentie is om te bepalen wat het rechtens verkregen niveau is) geldt de minimale wdbdo-eis van 30 minuten.
Vluchtroutes	Het aantal vluchtroutes in het linker gedeelte moet volgens artikel 2.109 voldoen aan het rechtens verkregen niveau. Omdat er sprake is van een nieuwe indeling (de woningen waren er immers nog niet in de bestaande situatie), is er voor deze woningen geen referentie op basis waarvan het rechtens verkregen niveau kan worden bepaald. Daarom moet worden teruggevallen op de ondergrens van het rechtens verkregen niveau, te weten het niveau bestaande bouw. Hieraan wordt voldaan: het doodlopend eind in de linkervleugel is derhalve toegestaan.
Geluidswering tussen de woningen	Zoals hiervoor aangegeven worden tussen de woningen nieuwe wanden geplaatst, mede om te voldoen aan de wdbdo-eis. Volgens het verbouw-artikel 3.18 van Bouwbesluit 2012 geldt voor de geluidswering het rechtens verkregen niveau. Omdat er in de bestaande situatie tussen de woningen nog geen wanden zijn (en er geen referentie is om te bepalen wat het rechtens verkregen niveau is) moet worden teruggevallen op de ondergrens van het rechtens verkregen niveau, te weten: het niveau bestaande bouw. Voor bestaande bouw gelden er geen eisen voor de geluidswering tussen twee woningen. Dat betekent dat er tussen deze woningen volgens Bouwbesluit 2012 geen geluidseisen gelden en dat de verantwoordelijkheid om toch een bepaalde mate van geluidswering te realiseren volledig bij de markt ligt.
Buitenruimte	Volgens de verbouw-voorschriften van Bouwbesluit 2012 geldt voor de buitenruimte het rechtens verkregen niveau. Omdat de woningen in de bestaande situatie geen buitenruimte hebben (en er geen referentie is om te bepalen wat het rechtens verkregen niveau is) moet worden teruggevallen op de ondergrens van het rechtens verkregen niveau, te weten: het niveau bestaande bouw. Er zijn geen voorschriften voor buitenruimten voor bestaande bouw.
Thermische isolatie	Zolang de uitwendige scheidingsconstructies van het gebouw (gevels, daken, vloeren) niet worden verbouwd, geldt voor deze constructies het niveau bestaande bouw. Bouwbesluit 2012 geeft voor bestaande bouw geen eisen inzake thermische isolatie. Wanneer het kantoorgebouw dus ongeïsoleerd was, mag deze volgens Bouwbesluit 2012 dus ongeïsoleerd blijven. Pas wanneer deze constructies ook onderdeel van de verbouwing zijn, gelden de verbouwvoorschriften voor thermische isolatie. Volgens het verbouwartikel 5.6, eerste lid, van Bouwbesluit 2012 geldt in dat geval voor de thermische isolatie het rechtens verkregen niveau, met een ondergrens van $1,3 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$. Afhankelijk van de kwaliteit van de bestaande gevel geldt het volgende: R_c bestaande gevel = $2,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$; R_c na verbouwing: minimaal $2,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$. R_c bestaande gevel = $5,0 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$; R_c na verbouwing: minimaal $4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ (nieuwbouwniveau = bovengrens rvn). R_c bestaande gevel = $0,2 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$; R_c na verbouwing: minimaal $1,3 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$. Worden bij de verbouwing ook isolatielagen vervangen of vernieuwd, dan geldt volgens artikel 5.6 lid 2, in tegenstelling tot voorgaande, een warmteweerstand van ten minste $2,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ voor een vloer, $1,3 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ voor een gevel en $2,0 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ voor een dak. Bij het vernieuwen of vervangen van ramen, deuren en kozijnen geldt een warmtedoorgangscoefficiënt van ten hoogste $2,2 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$. Als het rechtens verkregen niveau een betere isolatiewaarde heeft, dan geldt ook hier weer het rechtens verkregen niveau als ondergrens.

Thermische isolatie	<p>Is er sprake van een ingrijpende renovatie, dan moet volgens artikel 5.6 lid 4 voor de onderdelen die ingrijpend worden gerenoveerd, worden uitgegaan van de nieuwbouwvoorschriften voor thermische isolatie (R_c gevel $\geq 4,5$ m².K/W, R_c dak $\geq 6,0$ m².K/W en R_c vloer $\geq 3,5$ m².K/W).</p> <p>Van een ingrijpende renovatie is sprake als meer dan 25% van de oppervlakte van de gebouwschil wordt verbouwd én deze verbouwing de integrale gebouwschil betreft. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar de toelichtingen bij artikel 5.6 lid 4 van Bouwbesluit 2012 en artikel 3.2 van de Regeling Bouwbesluit 2012.</p>
Wijzigingen installaties	<p>Wanneer brandveiligheidsinstallaties in het gebouw worden gewijzigd, of geheel nieuw worden aangebracht, dan geldt het volgende:</p> <p>Bij een wijziging van de brandveiligheidsinstallatie waarbij sprake is van 'gedeeltelijke verandering' (bijvoorbeeld een uitbreiding of aanpassing) geldt het reeds verkregen niveau. Dat betekent dat de wijzigingen aan die installatie tenminste dezelfde kwaliteit moeten hebben als de bestaande installatie.</p> <p>Wanneer een brandveiligheidsinstallatie geheel wordt vernieuwd, of geheel nieuw wordt aangebracht, dan moet deze voldoen aan de nieuwbouwvoorschriften van Bouwbesluit 2012.</p>

Hoofdstuk 4 Overige relevante onderwerpen

Hoever gaat de bevoegdheid van het bevoegd gezag?

Het is de taak van het bevoegd gezag om te zorgen voor de bestuursrechtelijke handhaving van de voorschriften van Bouwbesluit 2012. Het bevoegd gezag is in het geval van de bouwregelgeving bijna altijd het college van burgemeester en wethouders van een gemeente. Het college wordt geadviseerd door ambtenaren die op hun beurt waar nodig advies vragen aan bijvoorbeeld de brandweer. De brandweer zelf heeft in het kader van de vergunningverlening en handhaving van de bouwvoorschriften dus geen bevoegdheden, tenzij het bevoegd gezag hen hiervoor heeft gemandateerd.

Voor wat betreft de bevoegdheid van het bevoegd gezag geldt kortweg het volgende:

- Het verlenen of weigeren van een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen of brandveilig gebruik.
- Het bevoegd gezag mag bij de vergunningverlening geen hogere eisen stellen dan de nieuwbouwvoorschriften van Bouwbesluit 2012.
- Het bevoegd gezag kan op basis van de Mor aanvullende gegevens opvragen wanneer de ingediende gegevens bij een aanvraag niet voldoende zijn om de aanvraag inhoudelijk te beoordelen. Dit mogen echter alleen in bijzondere situaties meer gegevens zijn dan in de Mor is voorgeschreven.
- De bevoegdheid om een gelijkwaardige oplossing te accepteren ligt primair bij het bevoegd gezag. Bij een vergunningsaanvraag is het aan de aanvrager om een gelijkwaardige oplossing te onderbouwen. Het bevoegd gezag heeft hierin een zekere beoordelingsvrijheid.
- Een bestaand gebouw moet ten minste voldoen aan de voorschriften voor bestaande bouw. Het niet voldoen aan een prestatie-eis in een bestaand gebouw leidt niet zonder meer tot de conclusie dat niet wordt voldaan aan het Bouwbesluit. Voordat geconcludeerd wordt dat er niet aan het Bouwbesluit wordt voldaan dient eerst onderzocht te worden of er sprake is van een gelijkwaardige oplossing.
- Wanneer er in een bestaand gebouw sprake is van bijvoorbeeld een onveilige of ongezonde situatie kan het bevoegd gezag op basis van artikel 13 van de Woningwet een handhavingsbesluit nemen en de eigenaar verplichten tot het nemen van maatregelen tot maximaal het nieuwbouwniveau van Bouwbesluit 2012. Bevoegd gezag moet dit wel kunnen motiveren. Verder geldt in de afweging van een handhavingsbesluit dat de te nemen maatregelen in redelijke verhouding moeten staan tot de extra veiligheid of bescherming van de gezondheid die dat oplevert. Generieke toepassing van een beleid waarin voor groepen gebouwen een hoger niveau dan Bouwbesluit niveau bestaande bouw wordt voorgeschreven is niet toegestaan.

Wanneer een aanvrager het niet eens is met een besluit van het bevoegd gezag, dan kan hiertegen bezwaar worden aangetekend.

In de praktijk zijn er tussen aanvragers van een omgevingsvergunning/eigenaar van een gebouw en het bevoegd gezag nogal eens meningsverschillen over de uitleg van de voorschriften van Bouwbesluit 2012. Ook komt het nogal eens voor dat de aanvrager de aanvraag 'vrijwillig' aanpast omdat anders de vergunning niet wordt verleend. 'Vrijwillig' staat tussen aanhalingstekens, omdat dit in juridische zin inderdaad vrijwillig is. Bevoegd gezag kan een aanvraag namelijk nooit eigenhandig aanpassen.

Het alternatief is dat de gemeente een vergunning weigert. Het bevoegd gezag is wel verplicht om een aanvrager in de gelegenheid te stellen zijn aanvraag aan te passen, voordat deze wordt geweigerd. In dat geval kan daartegen bezwaar worden aangetekend. In de praktijk wordt door aanvragers echter veelal gekozen voor het 'vrijwillig' aanpassen van de vergunning, omdat de weg van 'bezwaar en beroep' meestal tijdrovend is en men ook geen 'kwaad bloed' wil zetten bij bevoegd gezag. Ook nadat een 'vrijwillige' aanpassing is doorgevoerd kan er overigens bezwaar worden aangetekend tegen een verleende vergunning. Eenzelfde situatie komt regelmatig voor bij handhavingszaken waarbij een dwangsom kan worden opgelegd.

Gelijkwaardige oplossingen

Een oplossing die afwijkt van de voorschriften van Bouwbesluit 2012 kan toch worden toegepast wanneer de aanvrager aantoont dat er sprake is van een zelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu als bedoeld met de voorschriften. De bevoegdheid voor het accepteren van een gelijkwaardige oplossing ligt bij het bevoegd gezag. Het is bij een vergunningsaanvraag de verantwoordelijkheid van de aanvrager om een gelijkwaardige oplossing te onderbouwen en bevoegd gezag hiervan zo nodig te overtuigen. In handhavingszaken ligt dat anders; indien het bevoegd gezag constateert dat er sprake is van strijdigheid met een prestatie-eis uit het Bouwbesluit dient er eerst door het bevoegd gezag afgewogen te worden of er sprake is van een gelijkwaardige oplossing. Pas als dat niet het geval is kan de conclusie worden getrokken dat er sprake is van strijd met het Bouwbesluit.

Er zijn gelijkwaardige oplossingen die in de praktijk vaak worden toegepast. Verschillende daarvan zijn vastgelegd in methoden en publicaties die in de praktijk een breed draagvlak hebben.

Voorbeelden daarvan zijn:

- De gelijkwaardige oplossingen die zijn uitgewerkt door de *Werkgroep Gelijkwaardigheid*, in de rapportage van de Vereniging Stadswerk Nederland.
- De Methode Beheersbaarheid van Brand 2007.
- De gelijkwaardige oplossingen waarover advies is gegeven door de *Adviescommissie praktijktoepassing brandveiligheidsvoorschriften* van het Ministerie van BZK.

De ervaring is dat de meeste gemeenten in Nederland zich hieraan conformeren. Bevoegd gezag is echter niet verplicht om deze 'standaard' gelijkwaardige oplossingen te accepteren, maar zal in bijvoorbeeld een rechtszaak wel moeten kunnen motiveren waarom zij wil afwijken van een algemeen geaccepteerde oplossing. Deze gelijkwaardige oplossingen hoeven ook niet perse door een aanvrager gevolgd te worden; gelijkwaardigheid kan ook op andere manieren onderbouwd worden.

Bovenwettelijke voorzieningen

Het Bouwbesluit 2012 geeft aan wat er *minimaal* in een nieuw te bouwen of bestaand gebouw aanwezig dient te zijn. Het is altijd toegestaan om vrijwillig een hoger voorzieningenniveau te treffen. Het is mogelijk dat men deze voorzieningen later verwijdert. Dat is echter niet in alle gevallen zonder meer toegestaan. In deze paragraaf wordt dit nader toegelicht.

Bovenwettelijke voorzieningen in een nieuw gebouw

Een nieuw gebouw moet minimaal voldoen aan Bouwbesluit 2012 niveau nieuwbouw, tenzij hiervan uitdrukkelijk in een omgevingsvergunning voor bouwen wordt afgeweken (artikel 1b lid 1 Woningwet). Het is mogelijk dat er vrijwillig extra voorzieningen worden aangebracht ten opzichte van wat het Bouwbesluit niveau nieuwbouw minimaal eist. Het is toegestaan om deze voorzieningen later weer te verwijderen. Er wordt na het verwijderen van de extra voorzieningen immers nog steeds voldaan aan Bouwbesluit 2012 niveau nieuwbouw.

Mogelijk dient er, als de bovenwettelijke voorzieningen zijn vermeld op eerder ingediende stukken, een omgevingsvergunning voor het bouwen te worden aangevraagd voor het verwijderen van deze voorzieningen. Indien de bovenwettelijke voorzieningen betrekking hebben op brandveiligheid en zijn aangegeven op stukken die bij de gebruiksmelding zijn ingediend, dient mogelijk ook een nieuwe gebruiksmelding te worden gedaan.

Bovenwettelijke voorzieningen in een bestaand gebouw

Volgens de Woningwet dient elk bestaand gebouw minimaal te voldoen aan Bouwbesluit 2012 niveau bestaande bouw (artikel 1b lid 2). Het is mogelijk dat in een bestaand gebouw in het verleden vrijwillig voorzieningen zijn getroffen. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat brandmeldinstallatie is toegepast, terwijl dat destijds niet vereist was.

Een eenmaal aangebrachte vrijwillige voorziening mag niet zonder meer worden verwijderd, indien dit verwijderen 'bouwen' is in de zin van de Woningwet. Bouwen moet immers voldoen aan de verbouwvoorschriften, wat doorgaans inhoudt dat er volgens het rechtens verkregen niveau moet worden gebouwd. Het verwijderen van een vrijwillig aangebrachte voorziening is slechts toegestaan indien er na verwijdering van de voorziening wordt voldaan aan de nieuwbouwvoorschriften van het Bouwbesluit 2012 (=bovengrens rechtens verkregen niveau). Het is daarbij niet relevant of de voorzieningen wel of niet in een vergunning zijn vastgelegd; de feitelijke situatie is voor de beoordeling maatgevend.

Mogelijk dient er een omgevingsvergunning voor bouwen te worden aangevraagd voor het verwijderen van een bovenwettelijke voorziening. Indien de bovenwettelijke voorzieningen betrekking hebben op brandveiligheid en zijn aangegeven op stukken die bij de gebruiksmelding zijn ingediend, dient mogelijk een nieuwe gebruiksmelding te worden gedaan.

Voorbeeld: Mag vrijwillig aangebrachte vluchtrouteaanduiding uit een bestaande woonfunctie voor kamergewijze verhuur verwijderd worden?

Ja, dat is toegestaan. Het verwijderen van vluchtrouteaanduiding is 'bouwen' in de zin van de Woningwet (zie artikel 1 lid 3 Woningwet). Door het verwijderen van de vluchtrouteaanduiding wordt het veiligheidsniveau weliswaar verslechterd, maar het hebben van vluchtrouteaanduiding is niet vereist voor nieuwe woonfuncties voor kamergewijze verhuur. Het verwijderen van de vluchtrouteaanduiding voldoet daarom aan het rechtens verkregen niveau.

Onderhoud van bovenwettelijke brandveiligheidsinstallaties

De door het Bouwbesluit voorgeschreven brandveiligheidsinstallaties dienen onderhouden te worden. Voor enkele brandveiligheidsvoorzieningen stelt het Bouwbesluit een specifieke onderhoudseis, zoals voor draagbare blusmiddelen (eens in de twee jaar). Voor andere brandveiligheidsvoorzieningen geldt alleen de algemene zorgplicht – en onderhoudsbepaling van artikel 1.16 Bouwbesluit 2012.

Deze onderhoudsplicht geldt niet voor bovenwettelijke brandveiligheidsvoorzieningen. Vrijwillig aangebrachte voorzieningen in bestaande gebouwen zijn, zoals we hiervoor zagen, niet per definitie bovenwettelijk. Voorzieningen zijn pas bovenwettelijk wanneer zij geen onderdeel uitmaken van het reeds verkregen niveau. Indien een installatie daadwerkelijk bovenwettelijk is hoeft deze niet onderhouden te worden. Wanneer een brandveiligheidsinstallatie wordt toegepast in het kader van een gelijkwaardige oplossing, dan is deze feitelijk nooit bovenwettelijk, omdat een gelijkwaardige oplossing volgens artikel 1.3, tweede lid, van Bouwbesluit 2012 in stand moet worden gehouden.

Wel geldt op grond van de 'rest-risicobepalingen' van artikel 7.10 en 7.16 Bouwbesluit 2012 dat men geen gevaarlijke situatie mag veroorzaken. Dit brengt met zich mee dat er geen "schijnveiligheid" gecreëerd mag worden. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn indien men vrijwillig een blusmiddel aanbrengt, deze niet onderhoudt en dit blusmiddel uiteindelijk niet meer functioneert. Een niet-functionerend blusmiddel kan gevaarlijk zijn, omdat personen daar mogelijk pas achter komen wanneer zij een beginnende brand proberen te blussen. Voor een meer 'statische' installatie zal er minder snel sprake zijn van "schijnveiligheid", omdat dit geen relatie heeft met menselijk handelen. Brengt men dus vrijwillig een brandmeldinstallatie of vluchtrouteaanduiding aan terwijl het Bouwbesluit 2012 niveau nieuwbouw dit niet voorschrijft, dan hoeft deze installatie niet onderhouden te worden. Vanzelfsprekend is het wel verstandig om deze installaties wel te onderhouden, omdat het goed functioneren van deze installaties de brandveiligheid van een gebouw ten goede komt.

Brandveiligheid is een gezamenlijke opgave

Het meest recente onderzoek van de Inspectie Leefomgeving en Transport laat zien dat bij een groot aantal studentenhuizen sprake is van 'rest-risico's' in de vorm van belemmerde vluchtwegen en opslag van bijvoorbeeld papier en andere zaken. Ondanks dat het de bewoners zijn die hiervoor primair verantwoordelijk zijn, kan ook de eigenaar hierop worden aangesproken door het bevoegd gezag. Brandveiligheid is ook wat dit betreft een gezamenlijke opgave!

Gebruiksmelding en omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik

Voor het brandveilig gebruik van bouwwerken gelden eisen. Voor sommige vormen van gebruik geldt dat er vooraf door de overheid getoetst moet worden of er aan deze eisen wordt voldaan. Er is dan volgens artikel 2.1, eerste lid, onderdeel d, van de Wabo, een *omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik* (vóór 2010 'gebruiksvergunning' genaamd) vereist. Indien geen vergunning nodig is geldt voor sommige vormen van gebruik dat een *gebruiksmelding* (artikel 1.19 van Bouwbesluit 2012) gedaan moet worden. Er zijn ook vormen van gebruik waarvoor geen vergunning of melding vereist is; er vindt dan geen preventieve controle plaats door het bevoegd gezag. Deze controle kan wel altijd tijdens het gebruik van het bouwwerk plaatsvinden. Ongeacht of er een vergunning of melding vereist is moet altijd aan de eisen worden voldaan die het Bouwbesluit 2012 stelt aan brandveilig gebruik van een bouwwerk.

De Wabo en het Bor bepalen of een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik is vereist. Dit is onder andere vereist wanneer er sprake is van het "*bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf*". Volgens de wet en bevestigd door de bestuursrechter is de verhuur van kamers aan studenten echter niet aan te merken als bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf, zodat voor studentenhuysvesting geen omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik is vereist (zie uitspraak ABRS 16 januari 2013, LJV BY8500). Tot 2008 lag de bevoegdheid voor gebruiksvergunningen bij gemeenten. Vaak was in de *gemeentelijke bouwverordening* vastgelegd dat studentenhuysvesting gebruiksvergunningsplichtig was. Een gebruiksvergunning is in principe onbeperkt geldig, zo lang het gebruik van het bouwwerk niet wijzigt. In 2008 is het *Besluit brandveilig gebouwbouwwerken* (Gebruiksbesluit) geïntroduceerd. Hierin was bepaald dat studentenhuysvesting niet langer gebruiksvergunningsplichtig was. Het overgangsrecht van het Gebruiksbesluit bepaalde dat een 'oude' gebruiksvergunning automatisch is 'veranderd' in een gebruiksmelding als bedoeld in het Gebruiksbesluit. Sinds 1 april 2012 is het Gebruiksbesluit niet meer van kracht, en geldt het Bouwbesluit 2012. Een gebruiksmelding in de zin van het Gebruiksbesluit is eveneens een gebruiksmelding in de zin van het Bouwbesluit 2012.

Oude gebruiksvergunning

Een oude gebruiksvergunning geldt als melding en geeft daarmee dus een bepaalde mate van rechtszekerheid. Het kan echter zo zijn dat een oude gebruiksvergunning strijdig is met Bouwbesluit 2012. In dat geval zijn de minimale eisen uit Bouwbesluit 2012 bepalend. Een vergunning geeft dus geen recht om niet aan Bouwbesluit 2012 te hoeven voldoen. Andersom kan een oude gebruiksvergunning aanvullende eisen bevatten die op grond van Bouwbesluit 2012 niet noodzakelijk zijn. In dat geval kan een nieuwe melding worden gedaan waarmee de oude vergunning komt te vervallen. Het is nadrukkelijk aan te bevelen om in dat geval eerst met het bevoegde gezag te overleggen.

In Bouwbesluit 2012 is aangegeven voor welke soorten van gebruik een gebruiksmelding gedaan moet worden. Hiervan is sprake wanneer:

- in een bouwwerk meer dan 50 personen tegelijk aanwezig zullen zijn,
- in een bouwwerk een gelijkwaardige oplossing wordt gerealiseerd die betrekking heeft op brandveiligheidsinstallaties of brandveilig gebruik, én
- wanneer er sprake is van een woonfunctie voor kamergewijze verhuur.

Studentenhuisvesting, zelfstandig of onzelfstandig, is niet per definitie een woonfunctie voor kamergewijze verhuur. Wanneer er wel sprake is van een woonfunctie voor kamergewijze verhuur moet een gebruiksmelding worden gedaan. Een gebruiksmelding moet uiterlijk vier weken voor ingebruikname van het gebouw gedaan worden bij het bevoegd gezag. De indieningsvereisten staan in artikel 1.19 van Bouwbesluit 2012 vermeld; deze komen overeen met die van een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik. Het bevoegd gezag hoeft als reactie op de melding alleen een ontvangstbevestiging te sturen. Dit is geen besluit waartegen bezwaar gemaakt kan worden.

Niet alles is kamergewijze verhuur

Een traditionele eengezinswoning met maximaal 4 wooneenheden die worden verhuurd aan studenten is geen woonfunctie voor kamergewijze verhuur. Voor dergelijke woonfuncties hoeft dus geen gebruiksmelding te worden gedaan.

Het bevoegd gezag kan aan een gebruiksmelding nadere voorwaarden verbinden. Dit kan bijvoorbeeld een beperking van het aantal personen zijn dat in het bouwwerk aanwezig mag zijn. Tegen het opleggen van zo'n voorwaarde kan eventueel wel bezwaar worden gemaakt. Er kunnen geen voorwaarden worden gesteld die een hoger veiligheidsniveau impliceren dan Bouwbesluit 2012. Wanneer het gebruik wijzigt dient een nieuwe gebruiksmelding te worden gedaan.

Bijlage 1: Definities

Wabo		Artikel
Bevoegd gezag	Bevoegd gezag is in de Wabo gedefinieerd als: 'bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning'. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen is het bevoegd gezag doorgaans het college van burgemeester en wethouders van een gemeente. Voor andere vergunningen (bijvoorbeeld milieuvergunning), kunnen ook andere instanties (bijvoorbeeld de provincie) bevoegd gezag zijn.	1.1 lid 1 van de Wabo
Bor	Het Besluit Omgevings Recht wordt aangestuurd door de Wabo. Hierin is bijvoorbeeld aangegeven voor welke bouwactiviteiten geen omgevingsvergunning nodig is (de zogenaamde vergunningvrije bouwwerken).	
Omgevingsvergunning voor het brandveilig Gebruik	De omgevingsvergunning voor het brandveilig gebruik is in de plaats gekomen van de voormalige gebruiksvergunning. In de Wabo staan de criteria waaronder een omgevingsvergunning brandveiligheid gebruik moet worden aangevraagd. Over het algemeen betreft dat de meer risicovolle gebouwen, zoals bijvoorbeeld het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf aan een aantal personen.	
Mor	De Ministeriele Regeling Omgevings Recht wordt aangestuurd door de Wabo. Hierin staat bijvoorbeeld welke gegevens er moeten worden ingediend bij een aanvraag van een omgevingsvergunning.	
Omgevingsvergunning voor het bouwen	De omgevingsvergunning voor het bouwen is in de plaats gekomen voor de voormalige bouwvergunning. In de Wabo en het Bor zijn de criteria opgenomen waaronder voor een bouwactiviteit een omgevingsvergunning voor het bouwen moet worden aangevraagd.	
Wabo	Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht. Hierin is onder andere aangegeven voor welke activiteiten een omgevingsvergunning verplicht is.	
Bouwbesluit 2012		
Gebruiksfunctie	Gedeelten van een of meer bouwwerken die dezelfde gebruiksbestemming hebben en die tezamen een gebruikseenheid vormen	Artikel 1.1 van Bouwbesluit 2012
Gebruiksgebied	Vrij indeelbaar gedeelte van een gebruiksfunctie waar voor de gebruiksfunctie kenmerkende activiteiten plaatsvinden, dat bestaat uit één of meer op dezelfde bouwlaag gelegen ruimten gelegen in een brandcompartiment die niet door een dragende scheidingsconstructie van elkaar zijn gescheiden en die geen toiletruimte, badruimte, technische ruimte of verkeersruimte zijn, tenzij die ruimte zelf een functieruimte is.	Artikel 1.1 van Bouwbesluit 2012
Gebruiksmelding	Een gebruiksmelding moet worden gedaan in het geval in een bouwwerk meer dan 50 personen aanwezig zijn, een gelijkwaardige oplossing is toegepast in verband met voorschriften uit hoofdstuk 6 en 7 van Bouwbesluit 2012 en wanneer er sprake is van kamergewijze verhuur.	Artikel 1.18 van Bouwbesluit 2012
Gebruiksoppervlakte	De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is volgens artikel 4.5 van NEN 2580 de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Een aantal ruimten / constructies worden niet bij de gebruiksoppervlakte meegerekend, zoals bijvoorbeeld een liftschaft en een trapgat > 4 m ² .	Artikel 1.1 van Bouwbesluit 2012
Gelijkwaardige oplossing	Een oplossing die afwijkt van de prestatie-eisen van Bouwbesluit 2012 kan toch worden toegepast wanneer de aanvrager aantoonbaar dat er sprake is van een gelijkwaardige mate van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu als bedoeld met de voorschriften. De bevoegdheid voor het accepteren van een gelijkwaardige oplossing ligt bij B&W. Het is de verantwoordelijkheid van de aanvrager om een gelijkwaardige oplossing te onderbouwen en bevoegd gezag hiervan zo nodig te overtuigen	Artikel 1.3 van Bouwbesluit 2012
Gemeenschappelijke ruimte	Voor de toepassing van voorschriften gesteld bij of krachtens Bouwbesluit 2012 wordt een gedeelte van een bouwwerk, een ruimte of een voorziening die ten dienste staat van meer dan een gebruiksfunctie, aangemerkt als gemeenschappelijk.	Artikel 1.4 lid 2 van Bouwbesluit 2012

Gemeenschappelijke ruimte	Een zodanig gedeelte, een zodanige ruimte of een zodanige voorziening maakt, met uitzondering van een nevenfunctie, voor de toepassing van Bouwbesluit 2012 deel uit van alle daarop aangewezen gebruiksfuncties.	
Gezamenlijke ruimte	Voor de toepassing van voorschriften gesteld bij of krachtens Bouwbesluit 2012 wordt 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, aangemerkt als gemeenschappelijk.	Artikel 1.4 lid 3 van Bouwbesluit 2012
Verblijfsgebied	Gebruiksgebied of een gedeelte daarvan voor het verblijven van personen	Artikel 1.1 lid 1 van Bouwbesluit 2012
Verblijfsruimte	In een verblijfsgebied gelegen ruimte voor het verblijven van personen	Artikel 1.1 lid 1 van Bouwbesluit 2012
Wbdbo	Weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag	Artikel 1.1 lid 1 van Bouwbesluit 2012
Wooneenheid	Gedeelte van een woonfunctie voor kamergewijze verhuur dat bestemd is voor afzonderlijke bewoning	Artikel 1.1 lid 3 van Bouwbesluit 2012
Woonfunctie	Gebruiksfunctie voor het wonen	Artikel 1.1 lid 3 van Bouwbesluit 2012
Woonfunctie voor kamergewijze verhuur	Niet-gemeenschappelijk deel van een woonfunctie waarin zich vijf of meer wooneenheden bevinden.	Artikel 1.1 lid 3 van Bouwbesluit 2012
Overige begrippen		
Verhuur eenheid	Een 'verhuureenheid' is een begrip dat in de studentenhuisvesting veel wordt gebruikt. De verhuureenheid is feitelijk het object waarover een student huur betaald. Het betreft de kleinste eenheid voor een afzonderlijk huishouden (al dan niet met gebruik van gezamenlijke of gemeenschappelijke voorzieningen).	