

Brandveiligheidsbeleid WBVG

1. Inleiding

Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG) verhuurt haar woningen uitsluitend aan collectieve woonvormen (vaak verenigd in een pandvereniging) en werkt vanuit de visie dat gemeenschappen floreren wanneer bewoners samen de regie voeren over hun directe leefomgeving. Brandveiligheid is hierin een kernvoorwaarde: bewoners moeten kunnen vertrouwen op veilige gebouwen, tijdige signalering van risico's en duidelijke procedures bij incidenten.

2. Doel en reikwijdte

Dit brandveiligheidsbeleid heeft tot doel een veilige woon- en werkomgeving te waarborgen voor alle gebruikers van de panden van Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG). Het beleid is van toepassing op zowel panden die eigendom zijn van de WBVG als panden die door de WBVG worden beheerd. De WBVG is een toegelaten instelling (woningcorporatie) die haar woningen verhuurt aan rechtspersonen, voornamelijk verenigingen en in voorkomende gevallen stichtingen. In dit beleid wordt onder *pandvereniging* verstaan: de huurdersorganisatie die als intermediair verhuurder optreedt richting haar bewoners.

Dit beleid beschrijft:

- de uitgangspunten;
- de verantwoordelijkheden van de WBVG, de pandvereniging en haar bewoners/gebruikers;
- de beheersmaatregelen en werkprocessen rondom brandveiligheid binnen de WBVG.

Het beleid is van toepassing op:

- alle woon- en werkcomplexen in eigendom of beheer van de WBVG;
- alle bewoners en gebruikers binnen deze woonvormen;
- alle medewerkers, vrijwilligers en derden die werkzaamheden uitvoeren.

3. Wettelijk kader

De WBVG handelt in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving, waaronder:

- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
- Woningwet (zorgplicht veilige woonomgeving);
- Wettelijk aangestuurde NEN-normen en inspectieregimes;
- Verzekeringsvoorwaarden zoals periodiek afgestemd met de verzekeraar.

De WBVG heeft als eigenaar een wettelijke zorgplicht voor de brandveiligheid van haar gebouwen. Voor panden die de WBVG namens derden beheert, handelt zij overeenkomstig de betreffende beheerafspraken en de overeengekomen verantwoordelijkheidsverdeling met de eigenaar. Ook de pandvereniging heeft als



intermediair verhuurder een verantwoordelijkheid voor het brandveilig gebruik van het gehuurde. Haar individuele bewoners en gebruikers hebben tot slot een eigen verantwoordelijkheid voor een brandveilig gebruik van het gehuurde.

4. Uitgangspunten

Het brandveiligheidsbeleid is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- brandveiligheid is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de WBVG, huurders (pandverenigingen) en individuele bewoners/gebruikers;
- preventie (voorkomen van brand) heeft prioriteit;
- vluchtroutes moeten altijd veilig en bruikbaar zijn;
- installaties en voorzieningen moeten aantoonbaar functioneren;
- gedrag van bewoners/gebruikers is een cruciale factor in brandveiligheid.

5. Verantwoordelijkheden

Binnen de WBVG is sprake van een gelaagd verantwoordelijkheidsmodel. Afhankelijk van de eigendomssituatie treedt de WBVG op als eigenaar en verhuurder of als beheerder namens een andere eigenaar. De WBVG is verantwoordelijk voor de uitvoering van haar taken op het gebied van brandveiligheid overeenkomstig de gemaakte beheer-, verhuur- en onderhoudsafspraken. De pandvereniging is als intermediair verhuurder verantwoordelijk voor het brandveilig gebruik van het gehuurde, het toezicht daarop en de communicatie hierover richting haar bewoners. Individuele bewoners en gebruikers zijn verantwoordelijk voor hun eigen gedrag en voor het naleven van de geldende huisregels, instructies en brandveiligheidsvoorschriften. Deze verantwoordelijkheden bestaan naast elkaar en laten de eigen verantwoordelijkheid van iedere betrokken partij onverlet.

5.1 WBVG (eigenaar/beheerder)

Voor zover dit voortvloeit uit de eigendoms-, beheer- of verhuurrelatie is de WBVG verantwoordelijk voor:

- de bouwkundige brandveiligheid (compartimentering, brandwerende scheidingen);
- aanwezige installaties (bijv. brandmeldinstallaties, noodverlichting);
- aanwezigheid van verplichte voorzieningen (rookmelders, vluchtroutes, blusmiddelen);
- periodiek onderhoud en inspectie;
- het fungeren als aanspreekpunt voor externe toezichthouders (gemeente, veiligheidsregio);
- het informeren van en aanspreken van pandverenigingen op brandveiligheid;
- het fungeren als aanspreekpunt voor pandverenigingen;
- het vaststellen en actualiseren van dit beleid.

5.2 Huurder (pandvereniging/intermediair verhuurder)

De intermediair verhuurder is verantwoordelijk voor:

- het opstellen van huisregels en instructies omtrent brandveilig gebruik van het gehuurde;



- het toezien op de naleving van voorschriften voor onder andere vluchtroutes en gemeenschappelijke ruimten, al dan niet op aangeven van de WBVG;
- het voorkomen van brandgevaarlijke situaties;
- het organiseren van intern toezicht, bijvoorbeeld door middel van periodieke gebouw rondes en het gebruik van een checklist, zie ook punt 8.2.
- het informeren van haar eigen huurders over brandveiligheid en het aanspreken van huurders op ongewenste situaties.

5.3 *Individuele huurders*

Individuele huurders/gebruikers zijn zelf verantwoordelijk voor:

- veilig gebruik van installaties en apparatuur;
- het vrijhouden van vluchtroutes;
- het melden van gevaarlijke situaties;
- het naleven van huisregels en instructies.

5.4 *Externe partijen*

- brandweer/bevoegd gezag voor toetsing, overleg en handhaving;
- verzekeringsadviseurs ten aanzien van polisvoorwaarden;
- aannemers en installateurs voor uitvoering van maatregelen/periodieke controles.

6. **Risicoprofiel collectieve woonvormen**

Collectieve woonvormen kennen specifieke brandveiligheidsrisico's, waaronder:

- gedeelde voorzieningen (keukens en overige gemeenschappelijke ruimtes);
- verhoogde bezetting;
- complexere evacuatie (bijv. in het geval van meergeneratiecomplexen);
- opslag van goederen in gemeenschappelijke ruimten;
- wisselende samenstelling van bewoners waardoor kennis snel vervliegt;
- beperkte professionele beheerstructuur.

Daarbij merkt de WBVG op dat collectieve woonvormen door de onderlinge betrokkenheid tussen bewoners mogelijk ook een positief effect hebben op de veiligheid. Bewoners houden vaak toezicht op hun woonomgeving en signaleren risico's eerder. Hoewel dit effect niet objectief meetbaar is en daarom niet als beheersmaatregel kan worden beschouwd, wordt deze sociale cohesie wel gezien als een potentiële bijdrage aan een veilige woonomgeving.

7. **Brandveiligheidsmaatregelen**

7.1 *Bouwkundig*

- brandcompartimentering conform regelgeving;
- brandwerende scheidingen en doorvoeringen;
- veilige vluchtroutes.

7.2 *Installatietechnisch*

- rookmelders conform wettelijke verplichting;
- brandmeldinstallatie (BMI) waar vereist;
- noodverlichting (NV) en vluchtrouteaanduiding waar vereist;

- blusmiddelen (brandblussers, haspels) waar vereist.

7.3 *Organisatorisch*

- huisregels voor brandveilig gebruik (pandvereniging);
- ontruimingsinstructies (pandvereniging);
- periodieke ontruimingsoefeningen bij grotere panden;
- aanspreekpunt per locatie (pandvereniging);
- aanwijzingen geven (WBVG);
- het informeren van pandverenigingen over relevante wijzigingen in wet- en regelgeving (WBVG).

8. Beheer en onderhoud

8.1 *Onderhoud*

De WBVG zorgt voor:

- adequaat beheer, periodieke inspectie en onderhoud van brandveiligheidsvoorzieningen;
- het afsluiten en beheren van overeenkomsten met onderhoudspartijen ten behoeve van brandveiligheidsvoorzieningen;
- opname van brandveiligheidsvoorzieningen in de MJOP.

8.2 *Controle*

Minimaal eenmaal per jaar vindt door de pandvereniging een controle plaats op:

- staat van voorzieningen;
- vluchtroutes (vrij en bruikbaar);
- opslag van goederen of ontvlambare materialen in gemeenschappelijke ruimten/vluchtwegen;
- brandveilig gebruik;
- aandacht voor veilig gebruik van elektrische installaties en apparatuur;
- periodiek testen en stofvrij maken van rookmelders;
- voorkomen van overbelasting van elektrische installaties;
- veilig gebruik van laadapparatuur voor bijvoorbeeld e-bikes en accu's.

Ter ondersteuning van deze controle stelt de WBVG een controleformulier beschikbaar waarmee de relevante onderdelen op gestructureerde wijze kunnen worden beoordeeld. Dit formulier is te vinden op onze website en op Socie.

Bij de toepassing van het controleformulier wordt onderscheid gemaakt tussen:

- panden met gemeenschappelijke voorzieningen, gedeelde verkeersruimten of een verhoogd brandveiligheidsrisico;
- zelfstandige (grondgebonden) woningen.

Voor panden met gemeenschappelijke /gezamenlijke voorzieningen of gedeelde ruimten geldt dat de brandveiligheid mede afhankelijk is van het handelen van meerdere bewoners en gebruikers. Daarnaast kunnen tekortkomingen gevolgen hebben voor meerdere huishoudens tegelijk. Om die reden wordt van deze categorie panden



verwacht dat jaarlijks een controle wordt uitgevoerd aan de hand van het controleformulier.

Voor zelfstandige grondgebonden woningen geldt dat gemeenschappelijke verkeersruimten, gedeelde vluchtwegen en collectieve brandveiligheidsvoorzieningen doorgaans ontbreken. Gelet op het beperkte risicoprofiel en de individuele verantwoordelijkheid van de bewoner wordt een periodieke controle voor deze categorie woningen niet noodzakelijk geacht. Pandverenigingen worden jaarlijks rond 1 mei gevraagd om deze checklist in te vullen. Het ingevulde en ondertekende controleformulier wordt aan de WBVG verstrekt als bevestiging dat de jaarlijkse controle is uitgevoerd.

8.3 Meldingen

- bewoners/gebruikers melden gebreken direct;
- de WBVG beoordeelt en handelt meldingen af.

9. Samenwerking met pandverenigingen

De WBVG werkt actief samen met huurders (collectieven) door:

- ondersteuning van pandverenigingen bij bewustwording van hun bewoners;
- het verstrekken van instructies en richtlijnen.

10. Incidenten en evaluatie

Bij brand of bijna-incident:

- wordt de situatie geëvalueerd;
- worden oorzaken en leerpunten vastgesteld;
- worden indien nodig maatregelen genomen om herhaling te voorkomen.

11. Handhaving

Indien brandveiligheidsafspraken niet worden nageleefd:

- wordt de betreffende huurder of pandvereniging aangesproken;
- wordt, indien nodig, overleg gevoerd over passende herstelmaatregelen;
- kunnen aanvullende maatregelen volgen;
- kan dit gevolgen hebben voor de huurovereenkomst.

12. Borging en actualisatie

- dit beleid wordt minimaal elke 2 jaar herzien dan wel opnieuw vastgesteld;
- bij (grote) wijzigingen in wetgeving of risicoprofiel wordt het beleid eerder aangepast;
- locatiespecifieke aanvullingen zijn mogelijk. Indien het risicoprofiel daartoe aanleiding geeft, kan de WBVG aanvullende brandveiligheidsmaatregelen treffen. Deze maatregelen kunnen verder gaan dan de wettelijk voorgeschreven minimumeisen.



Bijlage 1 – Verantwoordelijkheidsmatrix Brandveiligheid WBVG

Legenda: V = Verantwoordelijk, T = Toezichthoudend/controlerend, M = Melden, I = Informeren/betrokken, A = Afhankelijk van eigendoms- en beheerafspraken, N.v.t. = Niet van toepassing.

Onderwerp	WBVG (eigenaar/beheerder)	Pandvereniging	Bewoner/gebruiker
Bouwkundige brandveiligheid (compartimentering, brandwerende scheidingen)	V/A	T	M
Brandwerende doorvoeringen	V/A	T	M
Brandmeldinstallatie (BMI)	V/A	T	M
Noodverlichting	V/A	T	M
Vluchtrouteaanduiding	V/A	T	M
Rookmelders gemeenschappelijke ruimten	V/A	T	M
Onderhoud brandveiligheidsvoorzieningen	V/A	T	N.v.t.
MJOP en vervangingsbeleid	V/A	N.v.t.	N.v.t.
Huisregels brandveiligheid	T	V	Naleven
Ontruimingsinstructies	T	V	Naleven
Ontruimingsoefeningen	T	V	Deelnemen
Intern toezicht / gebouwrondes	T	V	N.v.t.
Vrijhouden van vluchtroutes	T	T	V
Opslag van goederen in gemeenschappelijke ruimten	T	T	V
Brandveilig gebruik van installaties en apparatuur	T	T	V
Veilige omgang met e-bikes, accu's en laadapparatuur	T	T	V

Signaleren van onveilige situaties	T	T	V
Melden van gebreken	M	M	M
Registreren jaarlijkse controles	I	V	N.v.t.
Voorlichting en bewustwording	V	T	N.v.t.
Contact met brandweer en bevoegd gezag	V	I	N.v.t.
Opvolgen van meldingen	V	T	I
Handhaving richting pandvereniging	V	N.v.t.	N.v.t.
Handhaving richting bewoners	I	V	N.v.t.

Een en ander is vastgesteld op 7 juli 2026,

Is getekend;

W. van der Wiel
Directeur-bestuurder WBVG

