

## Beleid lege algemene ruimten v1.0

Datum: december 2023

Een eigenaar van een gebouw heeft bepaalde verantwoordelijkheden voor de veiligheid. Zo is een eigenaar van een gebouw verantwoordelijk voor het naleven van de eisen die zijn neergelegd in het Bouwbesluit en de Woningwet. Een van deze eisen is kort gezegd dat in een gebouw geen voorwerpen mogen worden geplaatst waardoor bij brand een gevaarlijke situatie wordt veroorzaakt. Ook is het verboden om voorwerpen te plaatsen waardoor de bestrijding van brand of het gebruik van vluchtmogelijkheden worden belemmerd.

### Nieuwe leidraad brandveilig beheer en gebruik woongebouwen

In 2023 werd bekend dat er een strengere leidraad brandveilig beheer en gebruik woongebouwen zou komen in 2024. Naar aanleiding van brand in diverse woongebouwen (zoals de fatale flatbrand in Arnhem) heeft de brandweer (in opdracht van Nederlands Instituut Publieke Veiligheid) praktijkonderzoek gedaan bij 32 woongebouwen. Hier zijn in 50% van de gebouwen spullen op de gang aangetroffen, waardoor dit bewoners beperkt om te vluchten bij een mogelijke brand. Daarnaast is ook niet altijd duidelijk waarheen de bewoners moeten vluchten. Dus is de conclusie dat er brandveiligheidswinst te behalen is tijdens het gebruik en beheer van woongebouwen, en komt er een aanpassing op de leidraad per 2024.

Rookverspreiding als 'rode draad' van de leidraad:

- Rook is giftig en schadelijk (irritatie, verstikkende werking)
- Rook kan zich door het gebouw heen verspreiden
- Rook kan vluchten belemmeren: desoriëntatie/blokkeren vluchtroute
- Focus van de leidraad is een rookvrije vluchtroute: dus het is belangrijk dat de vluchtroute altijd veilig blijft en gebruikt kan worden.

De uitgangspunten van de leidraad zijn:

- Primaire verantwoordelijkheid ligt bij gebouweigenaars
- Leidraad helpt om deze verantwoordelijkheid in te vullen

De wettelijke kaders van de leidraad zijn:

- Hoofdstuk 6 Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving): gebruik van bouwwerken
  - 6.3: degene die het bouwwerk gebruikt en ook laat gebruiken
  - 6.4: specifieke zorgplicht: iedereen die een bouwwerk gebruikt of laat gebruiken die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat als gevolg van gebruik een gevaarlijke situatie kan ontstaan is verplicht alle maatregelen te nemen om deze situatie te voorkomen
  - 6.14: brandgevaar aankleding in vluchtroute
  - 6.15a: brandgevaarlijke objecten in vluchtroute moeten weg. Wel nog is toegestaan: objecten voor bewegwijzering en informatie aan de bewoners, en een deurmat met een oppervlakte van maximaal 0,5 m2 bij de toegang van een woning.
  - 6.23: aanwezigheid objecten in vluchtroute
  - (zelfsluitende) deuren mogen niet in geopende stand vastgezet worden. Dus geen deur vastgezet aan haakjes, touwtjes, kegjes etc.

### Wij hanteren een zero-tolerance beleid: alle algemene ruimtes worden en blijven leeg

In onze algemene huurvoorwaarden staat dat het niet is toegestaan om spullen neer te zetten in de algemene ruimten. Algemene ruimten zijn: hallen, entrees, gangen, galerijen, portieken, etc. Bij het ondertekenen van het huurcontract is iedere huurder hiermee akkoord gegaan. Zonder spullen in de algemene ruimten blijven de woongebouwen brandveilig en kunnen ook de hulpdiensten zonder

hindernissen de woningen snel bereiken. Vanaf 1 januari 2024 gaan wij officieel handhaven op spullen in de algemene ruimten.

Onder 6.15a is volgens de leidraad ook toegestaan: een foto/schilderij/afbeelding met een oppervlakte van maximaal 0,5m<sup>2</sup> op 1,5 meter hoogte bij de toegang van een woning. Echter ons beleid is zero-tolerance, dus staan wij dit niet toe. De uitgangspunten van de leidraad zijn:

- Primaire verantwoordelijkheid ligt bij gebouweigenaars
- Leidraad helpt om deze verantwoordelijkheid in te vullen

Dus ons beleid overruled het toestaan van een foto/schilderij/afbeelding. Omdat wij primair verantwoordelijk zijn hebben wij besloten dit niet toe te staan. De controlerende taak van lege algemene ruimtes ligt bij de wijkbeheerder. Hij/zij heeft geen rolmaat bij zich om dit goed en continu te meten. Daarnaast is zero-tolerance in onze ogen beter controleerbaar, en helpt dit tegen wildgroei. Want als wij het een toestaan, kunnen andere bewoners weer andere zaken ophangen. Zero-tolerance is beter beheersbaar.

Onder 6.15a staat ook dat is toegestaan: objecten voor bewegwijzering en informatie aan de bewoners. Mocht er informatie aan bewoners zijn van een bepaald huis, denk hierbij aan gevaarlijke honden en zuurstoftank aanwezigheid, dan mag de bewoner dit als kleine sticker op de voordeur plakken. Bij het schilderen van deze voordeur moet de sticker tijdelijk weggehaald worden door de bewoner. Kleine bordjes met deze informatie zijn niet toegestaan. Op een voordeur mag ook maar 1 kleine informatiesticker geplakt worden, meer stickers zijn niet toegestaan.

### **Vanaf 1 januari 2024 gaan wij officieel handhaven op spullen in de algemene ruimten**

Wij doen dit op de volgende manier:

- Op spullen die niet thuishoren in de algemene ruimten plakken wij een sticker;
- De bewoner ontvangt een brief met het verzoek de spullen binnen twee weken weg te halen;
- Als de bewoner geen actie onderneemt dan ontvangt deze een tweede en laatste brief met het dringende verzoek om uw spullen alsnog binnen één week weg te halen;
- Staan de spullen er na deze week nog dan laten wij deze afvoeren en opslaan;
  - Wij zorgen dat er foto's van de spullen gemaakt worden voordat ze weggehaald worden en nadat ze opgeslagen zijn om verschillen van mening te voorkomen.
- De bewoner kan zijn of haar spullen - tegen betaling en op afspraak – op komen halen bij de opslag;
  - Let op: de verwijderings- en opslagkosten zijn minimaal € 25,00.
- Na drie maanden in de opslag vernietigen wij de spullen die niet zijn opgehaald.
- Bij herhaling van spullen in de algemene ruimten doorloop je bovenstaande stappen nog een keer volledig, daarna vanaf tweede en laatste brief (eerste brief niet meer nodig).
- Ook kunnen wij, als de huurder bekend is, deze huurder een boete opleggen als hij/zij zich hier niet aanhoudt. De eerste tot en met de derde keer €50 per keer, daarna €150 per keer.
- Hierna kunnen wij de huurder zo nodig via de rechter aanspreken op het door de huurder in strijd met de huurovereenkomst plaatsen van allerlei spullen op de gemeenschappelijke gang. Dit kan door de rechter te vragen om de huurder te gebieden de spullen te verwijderen en door een verbod op te leggen voor het opnieuw plaatsen van spullen, naast het vorderen van de boete. Daarbij kan het beroep op de (brand)veiligheid een belangrijk argument zijn. Een onderzoek en zo mogelijk een schriftelijke uiteenzetting van de brandweer of van de Veiligheidsregio van de situatie ter plaatse kan helpen de vordering van de verhuurder te onderbouwen

### **Brandgevaarlijke spullen voeren wij direct af**

Bij spullen die brandgevaarlijk zijn (vaak is dit grofvuil, zoals een oude bank) moet de wijkbeheerder deze meteen laten afvoeren. De wijkbeheerder spreekt eerst bewoners aan, kijken of er achterhaald

kan worden van wie de spullen zijn, en plakt een sticker op de spullen. Bewoners van wie de spullen zijn moeten meteen de spullen weghalen (binnenhalen; dus in de woning zetten). Als er geen eigenaar bekend is, dan zorgt wijkbeheerder ervoor dat deze spullen toch meteen afgevoerd worden (door een beheer- of schoonmaakbedrijf in te schakelen). De kosten hiervan kunnen helaas niet verhaald worden op de bewoners. Als de eigenaar wel bekend is, maar deze weigert medewerking, kunnen wij deze kosten wel verhalen. Je boekt deze kosten dan op bij de kosten van het huurcontract.

Bij spullen die de brandveiligheid in gevaar brengen omdat ze staan voor de slanghaspel, brandblusser of nooddeur spreekt de wijkbeheerder bewoners aan. Vaak is hier wel van te achterhalen van wie het is, het gaat immers om een grotere zaak zoals een scootmobiel of fiets. De wijkbeheerder kan niet zelf deze scootmobiel verzetten, en liever zit de wijkbeheerder ook niet aan de fiets.

#### **De scootmobielen moeten ook van de gangen en galerijen af**

Hiervoor zijn wij nog oplossingen aan het zoeken. Hierbij volgen wij het scootmobielenbeleid, dat hierop aangepast wordt. Op dit moment gedogen wij scootmobielen op de huidige plek, maar niet voor de vluchtwegen/slanghaspel/brandblusser en nooddeur, tenzij er een scootmobielruimte is die voldoet aan de brandveiligheidseisen.

#### **Bij de handhaving geven wij ook aan wat er wel kan: woonidee**

WoonInvest kijkt graag samen met de bewoners naar brandveilige oplossingen om de algemene ruimten gezellig te maken. Een houten bankje dat is weggehaald kan bijvoorbeeld terugkomen en dan gemaakt van staal. En een verwijderd los schilderij door een mooie muurschildering. Bewoners kunnen deze ideeën en suggesties doorgeven via het formulier op onze website: [wooninvest.nl > mijn buurt > uw woonidee](https://wooninvest.nl/mijn-buurt).