

Meetlat Brandveiligheid voor woningcorporaties

Hulpmiddel voor een verantwoorde aanpak van brandveiligheid

Bij nieuwbouw wilt u 100% voldoen aan de gestelde brandveiligheidseisen. Bij bestaand vastgoed wilt u dit eigenlijk ook, maar in hoeverre is dit haalbaar en betaalbaar? Hoe doen andere corporaties dit? Moet u het beste jongetje van de klas zijn of is, wanneer de risico's afgedekt zijn, goed voorlopig goed genoeg?

Tijd voor duidelijkheid!

Gebouwen moeten voldoen aan hetgeen in de bouw- of omgevingsvergunning is afgesproken, daarnaast mag de kwaliteit niet lager zijn dan wat in het Bouwbesluit is vastgelegd als 'bestaande bouw'. Gemeenten zijn belast met handhaving van deze regels. Omdat er aan de bestaande vastgoedvoorraad veel mankeert, handhaven gemeenten nog lang niet op alle regels. We zien wel dat handhavingdiensten de regels langzaam strenger hanteren. We zien ook dat de ene handhaver de regels strenger hanteert dan de andere. En precies zo is het ook met de adviesbureaus die inspecties uitvoeren. Wat de ene inspecteur goedkeurt, keurt de andere inspecteur weer af. Opdrachtgevers vragen om meer duidelijkheid.

goed-beter-best

Omdat er aan de bestaande vastgoedvoorraad nog veel mankeert begrijpt iedereen dat u niet alle gebreken in één keer kunt oplossen. Wij introduceren een hulpmiddel 'goed-beter-best' voor fasering in de aanpak van brandveiligheid. Op deze manier kunt u een reëel en op risico's gericht verbeterplan opstellen.

Goed Voldoet redelijkerwijs aan de gestelde eisen. Ondanks dat niet alles aantoonbaar voldoet, worden wel de belangrijkste veiligheidsrisico's afgedekt. De meeste handhavingdiensten accepteren deze situatie anno 2016. U moet rekening houden met opmerkingen en incidentele handhavingstrajecten.

Beter Voldoet aan de gestelde eisen en de risico's zijn afgedekt. Dossiers die situaties ondubbelzinnig aantonen zijn echter vaak niet beschikbaar. De meeste handhavingdiensten accepteren deze situatie. Opmerkingen en incidentele handhavingstrajecten worden vaker weerlegd.

Best Voldoet aantoonbaar aan de gestelde eisen en dekt de risico's af. Handhavingdiensten accepteren dit niveau voor nu en in de toekomst. Opmerkingen en incidentele handhavingstrajecten worden weerlegd.

U bent degene die kiest!

De inspectierapportage laat zien welke situaties niet voldoen aan de niveaus: goed, beter en best. Het geeft per situatie de investering aan, die nodig is voor upgrading. U als opdrachtgever kiest wanneer u welke kwaliteit wilt.

5 tips

- Zorg dat nieuwbouw- en renovatieprojecten aan de hoogste eisen voldoen en zorgvuldig zijn gedocumenteerd.
- Pak locaties met de grootste risico's als eerste aan. Denk bijvoorbeeld aan zorgvastgoed en aan gestapelde bouw boven een parkeergarage of boven een commerciële zone op de begane grond.
- Kies voor transparantie en overleg een projectplan met het bevoegde gezag.
- Niet alles hoeft direct aan de hoogste eisen te voldoen, op lang niet alles vindt op dit moment al handhaving plaats. Begrijp dat wanneer het erop aan komt u wél aan alle regels moet voldoen.
- Verbeter het onderhoudsproces, zoek samenwerking met installateurs, stuur aan op prestatie-indicatoren, houdt periodiek audits en evalueer.



Geïnteresseerd?

Wilt u meer weten over onze aanpak?

Neem contact op met Rolf Hornes.
0344 – 64 39 81 of r.hornes@vgib.nl

Vgib
44 R.I.-straat 10
4051 AR Ochten
The Netherlands

T +31 (0)344 643981
F +31 (0)344 643293
E info@vgib.nl

www.vgib.nl