

# Aansprakelijkheid en bouwregelgeving

2 kanten van de medaille

Floris Mollema (VBTM)  
Johan van der Graaf (NRI)

**PRAKTIJK  
DAG**  
**SCHEIDEN  
WONEN  
EN ZORG**

## Inleiding

- Aansprakelijkheid en bouwregelgeving: 2 kanten van de medaille
- Het Bouwbesluit door een praktische bril
  - Technische consequenties bij het scheiden van wonen met zorg
  - Voorbeeldproject
- Juridische implicaties
  - Handhaving
  - Aansprakelijkheid
- Resultaat
  - (Brand)veilig leven
  - Handhaving en aansprakelijkheid voorkomen

## Wettelijk kader

- Woningwet: basis voor regelgeving omtrent veilig bouwen en gebruiken
- De Woningwet is ingevoerd in 1901 voor het bevorderen van de bouw van goede woningen
- Belangrijke wijziging in 2007: introductie zorgplicht

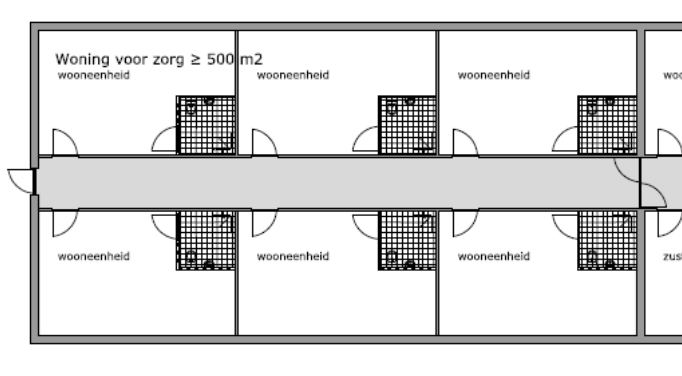
## Zorgplicht: artikel 1a Woningwet

- Lid 1. De eigenaar van een bouwwerk (...) draagt er zorg voor dat als gevolg van de staat van dat bouwwerk (...) geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.
- Lid 2. Een ieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt, laat gebruiken of sloopt (...) draagt er (...) zorg voor dat als gevolg van dat bouwen, gebruik of slopen geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.

## Bouwbesluit: artikel 1b Woningwet

- Lid 2: Het is verboden een bestaand bouwwerk (...) in een staat te brengen, te laten komen of te houden die niet voldoet aan de op de staat van dat bouwwerk (...) van toepassing zijnde voorschriften (...).
- Lid 3. Het is verboden een bouwwerk (...) in gebruik te nemen, te gebruiken of te laten gebruiken, anders dan in overeenstemming met de op die ingebruikneming of dat gebruik van toepassing zijnde voorschriften (...).

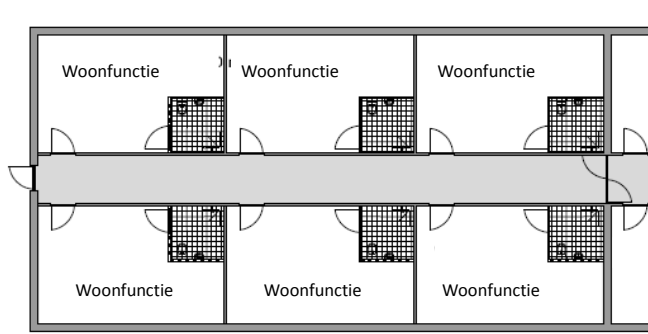
## Praktijkvoorbeeld Bouwbesluit 2012



### Bestaand verzorgingstehuis

- Groepszorgwoning voor 24 uurszorg
- Door vastgoedeigenaar verhuurd aan zorgverlener
- Één groepszorgwoning voor 24 uurszorg
- Onzelfstandige wooneenheden

## Praktijkvoorbeeld Bouwbesluit 2012



### Nieuwe situatie

- Zorgclusterwoningen voor zorg op afroep
- Cliënten gaan zelf huren en zelf zorg inkopen
- Individuele zelfstandige huurders
- Elke wooneenheid = zelfstandige woonfunctie
- Met gemeenschappelijke verkeersruimten: woongebouw

## Scheiden wonen met zorg

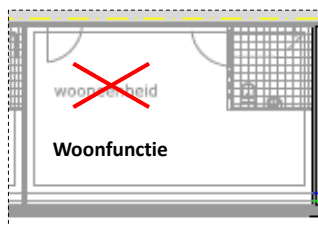
### Scheiden van wonen en zorg:

- Eigenaar: verhuurt de woningen
- Zorgverlener: zorgexploitatie en levering van service- en diensten pakket

### 'Wonen met zorg' volgens BB 2012?

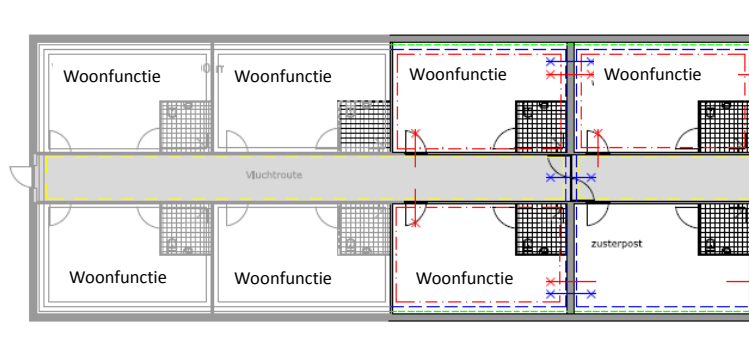
- Ja, want er blijft een 'georganiseerde koppeling' tussen wonen en zorg:
  - Samenwerkingsverband verhuurder / zorgaanbieder
  - Algemene ruimten worden bedrijfsmatig verhuurd aan zorgaanbieder
  - Sommige service van zorgaanbieder wordt door verhuurder ingekocht en als servicekosten in rekening gebracht

## Toetskader



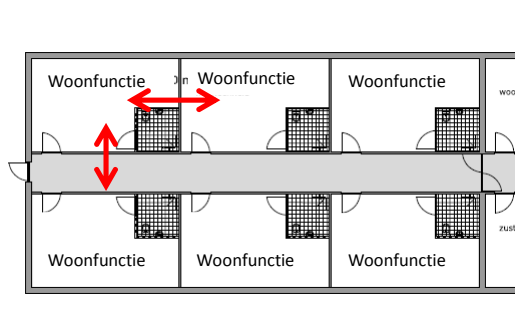
- Elke wooneenheid (onzelfstandig) wordt een zelfstandige woonfunctie: functiewijziging.
  1. Voldoet het gebouw na functiewijziging aan de eisen voor bestaande bouw ?
  2. Zo niet: verbouwen
  3. Voor de verbouwing gelden de verbouw-eisen

## Beoordeling brandveiligheid



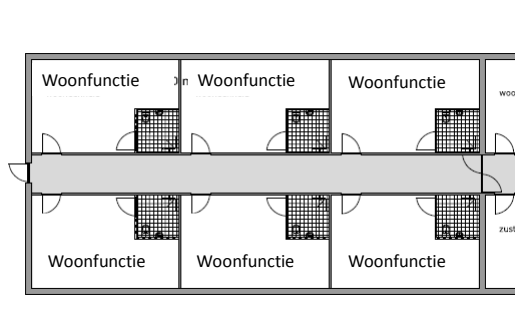
- Bestaande BC'n: maximaal 2000 m<sup>2</sup>. **Voldoet.**
- Elke woning is nu: apart BC, subBC en beschermd subBC. **Voldoet**
- Brandscheidingen: 20 minuten. **Voldoet**
- BMI met volledige bewaking / doormelding brandweer aanwezig. **Alleen gedeeltelijke bewaking / doormelding zusterpost verplicht.**

## Beoordeling Geluidswering



- De constructies tussen de eenheden worden niet veranderd
- Niveau bestaande bouw is van toepassing
- Geen geluidseisen

## Overige aspecten



- Ventilatie: ongewijzigd (voldoet)
- Daglicht: ongewijzigd (voldoet)
- Let op: gevolgen huurtoeslag

## Wat als je niet voldoet ?

- In algemene zin:
  - Risico op een handhavingsbesluit
- In geval van een calamiteit:
  - Risico op aansprakelijkheidsstelling

## Handhaving

- Bevoegd gezag neemt een handhavingsbesluit omdat zij vindt dat het gebouw onvoldoende veilig is:
  - last onder dwangsom
  - last onder bestuursdwang
  - staking gebruik gebouw

## Handhaving

- Wie krijg het handhavingsbesluit ? (eigenaar/huurder ?)
  - gezamenlijke verantwoordelijkheid
- Hoe reageren op het handhavingsbesluit ?
  - controleer het besluit altijd goed

## Aansprakelijkheid na calamiteit

- Strafrechtelijk
- Privaatrechtelijke (6:174 BW)
- Imagoschade



## Strafrechtelijk

- Overtreding van de Woningwet is een strafbaar feit in de zin van de WED
- De strafmaat bij overtreding is op grond van artikel 6:
  - Geldboete vierde categorie: € 20.250,-
  - Gevangenisstraf van maximaal 6 maanden.

## Brand Rivierduinen Oegstgeest



## Opstalaansprakelijkheid

- Artikel 6:174 BW lid 1:

De bezitter van een opstal die niet voldoet aan de eisen die men daaraan in de gegeven omstandigheden mag stellen, en daardoor gevaar voor personen of zaken oplevert, is, wanneer dit gevaar zich verwezenlijkt, aansprakelijk (...).

## Veiligheidsnormen

- Alleen voldoen aan veiligheidsnormen niet voldoende:

De omstandigheid dat een opstal in algemene zin voldoet aan geldende veiligheidsvoorschriften, staat niet in de weg aan het oordeel dat de opstal (niettemin) niet aan bedoelde eisen voldoet. (HR 17-12-2012 / BN6236)

## Adviezen

- Zorg voor een (brand)veilig gebouw en voorkoming handhavingsbesluiten en aansprakelijkheidsstelling
- Eigenaar: verzeker je van naleving van brandveiligheidsvoorschriften door je huurders
- Maak afspraken over voor welke brandveiligheidsonderdelen verantwoordelijk is (eigenaar of huurder) vast in een contract

## Adviezen

- Heb zelf grip op de brandveiligheid en beheer dat actief
- Middel = brandveiligheidsbeleid: zelf stuurman zijn
- Eventueel vervolg: convenant sluiten
- Alternatief: prioriteitenscan van de meest urgente zaken die aangepakt moeten worden
- Voer simpele aanpassingen snel uit

Vragen

VRAGEN?