



VROM-Inspectie  
Ministerie van Volkshuisvesting,  
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

# Handreiking Brandveiligheid Oude Hotels





# Handreiking Brandveiligheid Oude Hotels

1. Bouwkundige aspecten	04
2. Installatietechnische aspecten	08
3. Gebruiksaspecten	10
4. Organisatorische aspecten	14

Het hoeft geen betoeg dat de brandveiligheid van gebouwen zeer belangrijk is. Er zijn immers direct mensenlevens mee gemoeid! In hotels is de brandveiligheid nog belangrijker dan in veel andere gebouwen. Gasten slapen er in een voor hen onbekende omgeving en zijn daarom extra kwetsbaar bij brand. Ze weten vaak niet op voorhand hoe ze een veilig heenkomen moeten zoeken.

## Mensen die slapen in een voor hen onbekende omgeving, zijn extra kwetsbaar bij brand

Uit onderzoek van de VROM-Inspectie blijkt, dat de brandveiligheid in kleine hotels die vóór 1980 zijn gebouwd, nogal eens te wensen overlaat. Deze handreiking is bedoeld voor de eigenaren van dergelijke hotels. Zij vinden hierin aanwijzingen voor de borging van de brandveiligheid van hun accommodaties.

De handreiking is opgesteld door de VROM-Inspectie, in samenwerking met Koninklijke Horeca Nederland.

Uitgangspunt voor de handreiking is de wet- en regelgeving. Alle gebouwen in Nederland moeten voldoen aan minimum

brandveiligheidseisen. De eisen variëren met de functie(s) van het gebouw. De brandveiligheidseisen voor gebouwen met een 'logiesfunctie', zoals hotels en pensions, zijn relatief zwaar. Reden hiervoor is de kwetsbaarheid van de gasten. Er zijn eisen aan de gebouwen zelf en eisen aan het gebruik. De belangrijkste eisen aan de gebouwen staan in het "Bouwbesluit". Dit Besluit onderscheidt eisen voor bestaande bouw en eisen voor nieuwbouw.

Deze handreiking is gericht op het minimum kwaliteitsniveau: de brandveiligheidseisen voor bestaande bouw. Een eigenaar die zijn hotel of pension gaat verbouwen, moet aan de hogere nieuwbouweisen voldoen.

De belangrijkste eisen aan het gebruik staan in het "Besluit brandveilig gebruik bouwwerken", kortweg het "Gebruiksbesluit" genoemd.

## Essentie van de regelgeving: mensen moeten een pand bij brand veilig kunnen verlaten

De brandveiligheidsvoorschriften van de overheid zijn vooral gericht op het waarborgen van de veiligheid en gezondheid van mensen. Die moeten een gebouw bij brand

veilig kunnen verlaten. Verder draagt de regelgeving eraan bij dat de brandweer effectief kan optreden en een brand zich niet onbeperkt kan uitbreiden. De regelgeving is niet bedoeld voor het beschermen van 'geïnvesteerd vermogen' (het gebouw en de inventaris). Daarvoor is de eigenaar in de eerste plaats zelf verantwoordelijk. Het is wel zo dat als vanzelf ook de materiële brandschade kan worden beperkt, wanneer een hotel aan alle brandveiligheidseisen voldoet. Daarnaast kan de eigenaar aanvullende maatregelen overwegen, zoals het aanbrengen van een sprinklerinstallatie. Bij de brandveiligheid van hotels spelen de volgende aspecten een rol:

1. Bouwkundige aspecten
2. Installatietechnische aspecten
3. Gebruiksaspecten
4. Organisatorische aspecten

Met name de bouwkundige aspecten vragen de nodige aandacht. Als een gebouw nog niet aan alle bouwkundige brandveiligheidseisen voldoet, kunnen verhoudingsgewijs dure aanpassingen noodzakelijk zijn. Ook het op het vereiste niveau brengen van brandmelding- en ontruimingsinstallaties kan de nodige kosten met zich meebrengen. Gebruiksaspecten en organisatorische aspecten zijn daarentegen gemakkelijk te realiseren. Vaak is het gewoon een kwestie van 'doen'.

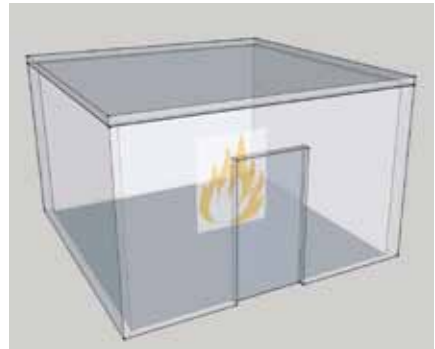
# 1. Bouwkundige aspecten

## Brandcompartimenten

Als ergens onverhoopt brand uitbreekt, moet worden voorkomen dat deze snel kan uitbreiden. Een gebouw moet daarom zijn opgedeeld in zogenaamde brandcompartimenten. Dat zijn volgens het Bouwbesluit 'maximale branduitbreidingsgebieden', die van elkaar moeten zijn gescheiden door brandwerende constructies. Die scheidingsconstructies moeten een brand zo lang kunnen tegenhouden, dat mensen genoeg tijd hebben om het gebouw te verlaten en de brandweer aan de slag kan voordat het vuur teveel om zich heen heeft kunnen grijpen. Het aantal brandcompartimenten hangt af van de omvang, de functies en de indeling van een gebouw. Voor gebouwen waarin wordt geslapen, zoals een hotel, gelden speciale eisen. Zo valt uit het Bouwbesluit af te leiden, dat iedere hotelkamer een 'subbrandcompartiment' dient te zijn. Dat betekent dat de scheidingsconstructies van de kamers brandwerend moeten zijn, ter bescherming van de hotelgasten. Bijkomend voordeel is, dat daardoor ook de brandschade voor de hoteleigenaar beperkt kan blijven.

## Aandachtspunten:

- De scheidingswanden van (sub-) brandcompartimenten moeten een 'weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag' (wbdbo) van minimaal 20 minuten hebben. Ofwel: ze moeten 20 minuten brandwerend zijn. Let op: voor nieuwbouw en bij verbouwingen gelden hogere eisen!



*De omhulling van een (sub-)brandcompartiment, zoals een hotelkamer, moet een brand in een bestaand hotel minimaal 20 minuten kunnen tegenhouden*

- Ook deuren en glaspartijen in scheidingswanden van (sub-) brandcompartimenten moeten 20 minuten brandwerend zijn. Dat betekent bijvoorbeeld dat brandwerend glas moet worden toegepast.



- Openstaande deuren doen de brandwerendheid van een wand teniet. Deuren in scheidingswanden van hotelkamers moeten daarom altijd zelfsluitend zijn. Dat wil zeggen: er moeten deurdrangers op zitten. De deuren moeten bovendien goed aansluiten in de kozijnen en mogen niet kieren. Vuur – en ook rook – kunnen immers gemakkelijk door kieren dringen!

(Niet zo...)



(...maar zo!)



- Brandwerende wanden moeten goed aansluiten op de bovenliggende vloer. Er mogen geen gaten of openingen in die aansluiting zitten, ook niet boven een (niet-brandwerend) verlaagd plafond. De naad tussen wand en vloer moet met een

brandwerende purschuim, kit of schuimband worden gedicht.

(Niet zo...)



(...maar zo!)



- Doorvoeren van leidingen door brandwerende constructies (bijvoorbeeld waterleidingen die worden doorgetrokken tussen twee tegen elkaar liggende badkamers) moeten brandwerend worden afgewerkt. Dat kan bijvoorbeeld met speciale brandwerende kitten en coatings. Bij doorvoeren van kunststofleidingen kunnen brandwerende manchetten worden gebruikt.

(Niet zo...)



(...maar zo!)



Ventilatiekanalen gaan vaak dwars door brandwerende wanden, bijvoorbeeld bij een ventilatiesysteem met hoofdkanalen in de gang en aftakkingen of uitblaasroosters naar de hotelkamers. Zulke ventilatiekanalen moeten zijn voorzien van brandkleppen, die bij brandalarm automatisch sluiten (brandklep met een smeltlood of met motorbesturing).

Brandkleppen zijn er in handbediende uitvoering, met een smeltlood of met motorbesturing. Alleen met smeltloodjes of motorgestuurde kleppen kan aan de eisen worden voldaan



### Rookcompartimenten

De aanwezigheid van rook kan het vluchten ernstig belemmeren of zelfs onmogelijk maken. Daarom moeten mensen het gebouw via een zogenaamde “rookvrije vluchtroute” kunnen verlaten. Een gebouw moet zijn verdeeld in rookcompartimenten, die voorkomen dat rook zich snel in het gebouw kan verspreiden.

- Volgens het Bouwbesluit is een (sub-) brandcompartiment ook een rookcompartiment. Een hotelkamer moet daarom als een rookcompartiment worden uitgevoerd.
- In een bestaand hotel moeten de scheidingswanden van de kamers (en andere rookcompartimenten), inclusief de deuren, rook minimaal 20 minuten kunnen tegenhouden.

(Niet zo...)



(...maar zo!)

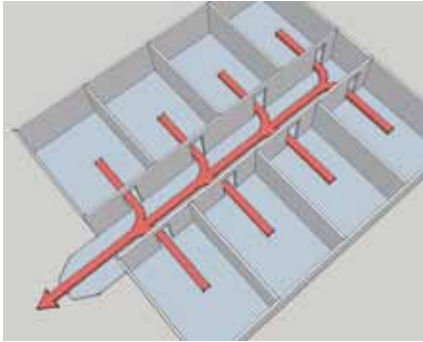


### Vluchtroutes

Als mensen bij een brandalarm hun kamer of een ander rookcompartiment verlaten, moeten ze in principe kunnen kiezen uit twee verschillende rookvrije vluchtroutes. Als één van de vluchtroutes onverhoopt is geblokkeerd, bijvoorbeeld door vuur of rook, hebben zij altijd nog een tweede vluchtmogelijkheid.

- Alleen als het totaaloppervlak van de hotelkamers die op één vluchtroute zijn aangewezen, kleiner is dan 200 m<sup>2</sup> mag met één rookvrije vluchtroute worden volstaan. Ook dan is het natuurlijk beter om twee vluchtroutes te hebben.
- Behalve bij de toegang van een hotelkamer (rookcompartiment), mogen beide rookvrije vluchtroutes voor die kamer nergens samenvallen.





Kamers samen < 200 m<sup>2</sup>: één rookvrije vluchtroute toegestaan



Kamers samen > 200 m<sup>2</sup>: twee rookvrije vluchtroutes verplicht

- Een vluchtroute moet leiden tot het aansluitende terrein en van daaruit tot de openbare weg, zonder dat gebruik moet worden gemaakt van een lift. Dat wil zeggen dat een vluchtweg alleen over vloeren, trappen en hellingbanen mag leiden.

- Toegepaste materialen in de vluchtroutes mogen niet te gemakkelijk branden en niet teveel rook produceren. Zachtboard plafonds en houten of kunststof schrootjeswanden voldoen niet aan de eisen en mogen daarom niet worden toegepast in vluchtroutes. Veel typen vloerbedekking zijn brandgevaarlijk! Pas in vluchtroutes zoveel mogelijk steenachtige materialen toe.

(Niet zo...)



(... maar zo!)



## 2. Installatietechnische aspecten

### Brandmelding- en ontruimingsinstallatie

Bij brand moeten mensen het pand zo snel mogelijk kunnen verlaten. Wanneer een brand niet tijdig genoeg door iedereen kan worden opgemerkt, moet het hotel een brandmeldinginstallatie hebben. Dat kan het geval zijn wanneer niet iedereen met ‘aanroepen’ kan worden gewaarschuwd. Of wanneer mensen door de omvang of de indeling van het hotel een brand niet zelf kunnen opmerken of ruiken. Het type brandmeldinginstallatie dat volgens het Gebruiksbesluit verplicht is, is afhankelijk van de omvang en de ligging van de logiesfunctie (lees: de hotelkamers). U mag natuurlijk altijd voor een hoger niveau van bewaking kiezen dan verplicht is.

### Aandachtspunten:

- Als de logiesfunctie alleen op de begane grond is gevestigd en kleiner is dan 250 m<sup>2</sup>, hoeft u geen brandmeldinginstallatie te hebben.
- Als de logiesfunctie niet meer dan één verdieping heeft en kleiner is dan 250 m<sup>2</sup>, mag u volstaan met een zogenaamde “handmeldinginstallatie”. De installatie moet een geluidsalarm in werking stellen (ontruimingsinstallatie).



Handmeldinginstallatie: bij brand moet, na het breken van het glas, op een knop worden gedrukt om het brandalarm in werking te stellen

- In alle andere gevallen moet u een volledige brandmeldinginstallatie met doormelding hebben. Dat wil onder meer zeggen dat in iedere hotelkamer een rookmelder moet zijn geïnstalleerd, aangesloten op een brandmeldcentrale. De installatie moet een alarm in werking stellen waardoor iedereen wordt gewaarschuwd, ook mensen die liggen te slapen (ontruimingsinstallatie). Bovendien moet de installatie het brandalarm automatisch doormelden naar de regionale alarmcentrale van de brandweer. De brandweer kan er dan snel zijn en eventueel nog helpen bij de ontruiming.



*Volledige brandmeldinginstallatie, bestaande uit rookmelders, handmelder, een centrale met doormelding en een ontruimingsinstallatie (geluidsalarm)*

- Een volledige brandmeldinginstallatie moet “doeltreffend worden beheerd, gecontroleerd en onderhouden”. Voor controle en onderhoud moet u een daartoe erkend bedrijf inschakelen. Wanneer de installatie is voorzien van automatische doormelding naar de brandweer, moet deze zijn voorzien van een geldig certificaat.
- Als er brand uitbreekt, is er een grote kans dat de stroom uitvalt. Om ervoor te zorgen dat mensen zich in zo’n geval toch kunnen oriënteren in het donker, moet in ieder geval op de vluchtroutes noodverlichting zijn aangebracht. Een noodverlichtingsinstallatie kan goed worden uitgevoerd in de vorm van verlichte vluchtrouteaanduidingen.
- De noodverlichtingsinstallatie moet tenminste eenmaal per jaar grondig worden gecontroleerd en onderhouden.



### 3. Gebruiksaspecten

#### Zorgvuldig gebruik

Ook wanneer een hotel bouwkundig en installatietechnisch aan alle brandveiligheidseisen voldoet, kunnen gevaarlijke situaties ontstaan door onzorgvuldig gebruik. Dat kan bijvoorbeeld wanneer u brandgevaarlijke versiering ophangt, vluchtdeuren op slot draait of – zonder erbij na te denken – vluchtwegen blokkeert met de opstelling van meubilair of opslag van voorraden. In het Gebruiksbesluit worden daarom extra eisen gesteld aan het brandveilig gebruik. U moet aan die eisen voldoen. Dat hoeft niet veel geld te kosten. Vaak is het een kwestie van logisch nadenken en gewoon doen!

of worden gehinderd bij het vluchten. Versieringen boven mensen mogen bij brand niet gaan smelten, waardoor hete druppels naar beneden kunnen vallen.

- Vraag uw leverancier nadrukkelijk materialen van een brandvertragende kwaliteit.
- Brandbare materialen voor versieringen, zoals papieren slingers of dennengroen, moeten worden geïmpregneerd. Dat is specialistisch werk, dat door gespecialiseerde bedrijven moet worden gedaan. Vraag een schriftelijke verklaring dat het behandelde materiaal aan brandveiligheidseisen voldoet.
- Plafondversiering moet buiten het bereik van het publiek hangen, ofwel op minimaal 2,5 meter hoogte.

#### Aandachtspunten:

- In de stookruimte (bij de verwarmingsketel) mogen geen brandbare materialen worden opgeslagen.

Vaak kunt u (buiten!) zelf een eenvoudige brandproef uitvoeren op versieringsmaterialen.

(Niet zo ...)



(...maar zo!)



- Aankleding onder het plafond mag bij brand niet naar beneden vallen met het risico dat mensen brandwonden oplopen

Zie ook de folder “Feestversiering? Het kan en moet veilig!” ([www.brandweer.nl](http://www.brandweer.nl))

### Veilig gebruik van vluchtroutes

De aanwezigheid van vluchtroutes alléén is niet voldoende. Mensen moeten de vluchtroutes ook veilig en op een vanzelfsprekende manier kunnen gebruiken. Zij moeten er te allen tijde op kunnen vertrouwen dat ze bij brand veilig weg kunnen komen. Dat vergt voortdurende aandacht.

- Zorg ervoor dat hotelgasten hun kamerdeur van binnenuit altijd zonder sleutel kunnen openen. Het gevaar bestaat anders, dat gasten de deur op slot doen, de sleutel mee naar binnen nemen en deze in panieksituaties niet meer terugvinden.

(Niet zo ...)



(...maar zo!)



- Bedenk dat hotelgasten in een voor hen onbekende omgeving zijn. In geval van nood weten ze niet als van zelfsprekend waar ze naartoe moeten vluchten. Vluchtroutes moeten daarom goed worden aangeduid. Vluchtrouteaanduidingen kunnen goed worden gecombineerd met een noodverlichtingsinstallatie (zie hoofdstuk 2).

- Deuren die deel uitmaken van een vluchtroute (vluchtdeuren), moeten te openen zijn zonder sleutel, code, key card of welk ander hulpmiddel dan ook. Als er niet meer dan 100 personen op een vluchtroute zijn aangewezen, mag bijvoorbeeld een knopcilinder of een grendel worden gebruikt, mits die gemakkelijk bereikbaar is.



In iedere ruimte waar een vluchtroute doorheen gaat, moet een vluchtrouteaanduiding zijn aangebracht.

(Niet zo ...)



(... maar zo!)



- Als méér dan 100 personen gebruik moeten maken van de vluchtroute, moeten deuren 'met een geringe druk' te openen zijn. Dat betekent bijvoorbeeld dat voor buitendeuren in vluchtroutes zogenaamde 'panieksluitingen' (push bars) moeten worden gebruikt.

(Niet zo...)



(...maar zo!)



- Zorg dat vluchtroutes en nooddeuren nooit worden geblokkeerd door meubilair of voorraden. Controleer dit dagelijks.

(Niet zo...)



(...maar zo!)



- Zorg ervoor dat vluchtroutes niet doodlopen.

(Niet zo...)



(...maar zo!)



### Brandwerendheid in stand houden

Brandcompartimenten zijn er om ervoor te zorgen, dat een eventuele brand zich niet snel kan uitbreiden. Een goede compartimentering is ook voor u als hoteleigenaar heel belangrijk, omdat deze helpt uw bezittingen zo goed mogelijk tegen brand te beschermen. Soms kan onnadenkend gebruik de brandwerendheid teniet doen...

- Zelfsluitende deuren zijn bedoeld om bij brand rook en vuur tegen te houden. In de praktijk worden ze bij het schoonmaken vaak vastgezet! Zorg ervoor dat de deuren niet 'voor het gemak' vastgezet blijven! De compartimentering – en dus ook de bescherming tegen snelle verspreiding van een brand – wordt daardoor namelijk volledig opgeheven!

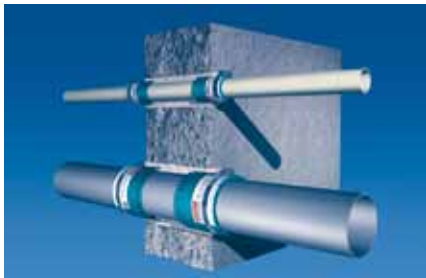
(Niet zo...)



(...maar zo!)



- Zoals eerder opgemerkt, moeten maatregelen worden genomen om de brandwerendheid te garanderen, wanneer nieuwe leidingen door bestaande brandwerende constructies worden aangelegd. Volgens het Gebruiksbesluit moet de brandwerendheid van zulke leidingdoorvoeren 'op adequate wijze' worden gecontroleerd. Schakel voor dergelijke werkzaamheden altijd een deskundig bedrijf in.



*Er zijn zogenaamde brandmanchetten in de handel die bij verhitting opschuimen en zodoende kieren tussen de leiding en de omringende brandwerende wand volledig afsluiten.*

## 4. Organisatorische aspecten

### Gebruiksvergunning, ontruimingsplan en logboek

U moet altijd voldoen aan de eisen uit het Gebruiksbesluit. Als u slaapgelegenheden aan meer dan tien mensen kunt bieden, moet u bovendien een gebruiksvergunning hebben. Zo'n vergunning kunt u aanvragen bij de gemeente. De gemeente mag overigens in de gemeentelijke bouwverordening afwijken van het criterium van meer dan tien slaappleaatsen. U moet dit dus altijd even navragen.

Als u op grond van het Gebruiksbesluit een brandmeldinginstallatie moet hebben, moet u ook beschikken over een ontruimingsplan. Daarin legt u vast welke maatregelen moeten worden genomen bij ontruiming. Uw medewerkers (en ook uzelf!) weten dan precies wat zij moeten doen bij een brandalarm. Daarbij speelt ook de Bedrijfshulpverlening (BHV) een rol. Als u behalve hoteleigenaar ook werkgever bent, dient u op grond van de Arbowet een BHV-organisatie op te zetten.

### Aandachtspunten:

- Het logboek moet onder andere bevatten:
  - vastlegging van onderhouds- en controleactiviteiten aan brandveiligheidsvoorzieningen en –installaties;

- een geldig certificaat voor de brandmeldinginstallatie (indien van toepassing);
- het ontruimingsplan (indien van toepassing);
- verslagen van ontruimingsoefeningen;
- een certificaat van een automatische brandblusinstallatie (indien aanwezig);
- brandveiligheidscertificaten voor vloerbedekkingen in vluchtroutes e.d.





- Houd minimaal eenmaal per jaar een ontruimingsoefening. U kunt dan goed controleren of het ontruimingsplan nog klopt en of bijvoorbeeld het brandalarm, de ontruimingsinstallatie en de nooduitgangen nog naar behoren werken. Maak een kort verslag voor het logboek. Leg daarin ook vast welke maatregelen u eventueel naar aanleiding van de ontruimingsoefening hebt genomen.



Ontruimingsoefeningen zijn een uitstekend middel om te testen of de brandveiligheidsmaatregelen voor uw hotel op orde zijn



Een BHV-organisatie bestaat uit speciaal daartoe opgeleide en uitgeruste medewerkers

### Controle en onderhoud

Brandveiligheid vraagt om voortdurende aandacht. Het is belangrijk dat u zelf regelmatig de veiligheidsvoorzieningen naloopt en tijdig het noodzakelijke onderhoud laat uitvoeren aan de brandveiligheidsinstallaties.

- Bedrijfs hulpverlening (BHV) is een soort interne hulpdienst, die hulp biedt bij calamiteiten. BHV is bedoeld om situaties die gevaar opleveren voor de veiligheid en gezondheid van werknemers en derden (bijvoorbeeld hotelgasten) zoveel mogelijk te voorkomen en te beperken.
- Controleer regelmatig de werking van zelfsluitende deuren. Vervang deurdrangers als ze niet goed meer werken.



- Brandtoestellen moet u tenminste eenmaal per twee jaar laten onderwerpen aan een controle- en onderhoudsbeurt. Op de toestellen moeten stickers worden aangebracht, waarop te zien is wanneer ze voor het laatst zijn gecontroleerd en dat ze in orde zijn. Brandhaspels moeten jaarlijks worden gekeurd.

# Colofon

Dit is een publicatie van VROM-Inspectie

Contactpersoon: Michiel Dubbeldeman

Tekst: Dik Spekkink

**De volgende bedrijven en organisaties hebben beeldmateriaal ter beschikking gesteld:**

Spekking C&R, Woudrichem

Waak Security, Rotterdam

HomeCare Huisautomatisering, Oldenzaal

Keller Lufttechnik Benelux CV, Beveren, België

Meis Brandbeveiliging BV, Hardinxveld-Giessendam

Brandadvies, Swifterbant

Koninklijke Horeca Nederland

VROM-Inspectie

**VROM-Inspectie**

Directie Uitvoering

Programma Bouwen aan Kwaliteit

Postbus 16191

2500 BD Den Haag

Deze publicatie is te downloaden vanaf

[www.vrominspectie.nl](http://www.vrominspectie.nl)

Publicatienummer: 9141

Datum publicatie: april 2009

Dit is een publicatie van: **Ministerie van VROM**  
Rijnstraat 8 | 2515 XP Den Haag | [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

Deze publicatie is tot stand gekomen  
in samenwerking met:

