



Brandveiligheidsmiddelen binnen een VvE-complex

In deze uitgave van het blad *Appartement & Eigenaar* vertelt PIT Beheer over de meest voorkomende brandtoestellen en blusmiddelen en de regelgeving hiervan betreffende het onderhoud.

Als technisch beheerder van Verenigingen van Eigenaars (VvE's) hebben wij regelmatig te maken met brandveiligheidsmiddelen en het onderhoud ervan. Vaak treffen we achterstallig onderhoud aan omdat men de regels niet weet met alle mogelijke negatieve gevolgen voor de VvE. Denk maar eens aan draagbare blusmiddelen die niet juist functioneren bij een beginnende brand of een droge blusleiding die bij daadwerkelijk gebruik door de brandweer druk verliest waardoor deze de brand niet kan bestrijden. De brandvoorzieningen of blusmiddelen dienen daarom allemaal in goede staat te blijven.

Een VvE staat er vaak niet bij stil dat een verzekeraar wel degelijk zijn risico's heeft afgedekt in zijn verzekeringspolis ten aanzien van het onderhoud en beheer van de brandvoorzieningen en blusmiddelen.

Droge blusleiding

Wanneer het hoogste vloeroppervlak van een verblijfsgebied van een complex zich boven de 20 meter vanaf het meetniveau bevindt, dient het voorzien te zijn van een goed functionerende droge blusleiding, volgens het Bouwbesluit 2003 art. 2.191 lid 1.

Voor een complex waarvan een verblijfsgebied zich boven de 70 meter bevindt en de benodigde bluscapaciteit van het blusvoertuig niet toereikend is, dient een zelfstandige pompinstallatie te zijn aangebracht.



Met een droge blusleiding kan de brandweer in geval van brand het benodigde bluswater verticaal of horizontaal transporteren over de gewenste afstand. De brandweer kan zodoende de brand optimaal bestrijden, en misschien nog wel belangrijker, zij kunnen zichzelf beschermen tegen de vlammen en andere levensreddende handelingen uitvoeren, zoals het in veiligheid brengen van bewoners. Het niet of slecht functioneren van de brandweervoorziening levert dus een groot gevaar op voor zowel brandweer als bewoners.

Droge blusleidingen vanuit de nieuwbouw

Belangrijk bij de oplevering van een nieuwbouwcomplex met een of meerdere droge blusleidingen is te controleren of deze een hydrostatische test hebben ondergaan. Vraag daarom altijd het testrapport op bij de aannemer of bij de brandweer. Omdat de droge blusleiding een brandweervoorziening betreft behoort de brandweer dit altijd van de aannemer overhandigd te hebben verkregen.



Pompinstallatie VvE City Tower te Zoetermeer

Onderhoud droge blusleiding en toebehoren

Om een optimale werking te garanderen dient een droge blusleiding volgens de huidige regelgeving conform NEN-1594 2007 eenmaal in de vijf jaar hydrostatisch beproefd te worden. De droge blusleiding mag volgens NEN-1594 2007 enkel hydrostatisch worden afgeperst, een andere wijze is niet juist.

Bij het beproeven van de droge blusleiding wordt deze langzaam door middel van een pomp met water gevuld, totdat deze een druk van 24 bar heeft bereikt. Vervolgens dient deze druk voor minimaal vijf minuten behouden te worden zonder dat er bijgepompt hoeft te worden.

Voedingpunten en brandkraanaansluitpunten

Het voedingspunt en brandkraanaansluitpunt (zie afbeelding) dienen elk jaar uitgebreid gecontroleerd te worden. Bij de controle dient de draaispindel gedemonstreerd te worden en de rubberen afdichting te worden gecontroleerd op uitdroging. De gehele aansluitpunten dienen te worden gecontroleerd op roestvorming en bewegende delen worden ingesmeerd met een smeermiddel.



Brandkraanaansluitpunt

Indien het voedingspunt in een gevelkast is ondergebracht dient deze te worden gecontroleerd conform NEN 3011.

Noodverlichting

Noodverlichting is volgens het gebruiksbesluit niet verplicht in verblijfsruimtes van een VvE-complex. Echter, wanneer de bouwer noodverlichting aangebracht heeft dient de noodverlichting te allen tijde goed te functioneren. Hetzelfde geldt uiteraard wanneer de VvE ooit besloten heeft dit aan te brengen. Vluchtwegaanduiding (transparantverlichting) met pictogrammen dient conform wettelijke voorschriften altijd goed zichtbaar te zijn en moet branden tijdens aanwezigheid van personen.



Er bestaan twee soorten noodverlichtingsystemen. Bij decentraal gevoede noodverlichting is de batterij voor de noodvoeding in het armatuur geplaatst. Bij centrale noodverlichting staat de noodvoeding ergens in het gebouw centraal opgesteld. In appartementencomplexen worden vrijwel altijd decentrale systemen aangetroffen.

Om te zorgen dat de noodverlichting altijd goed zal functioneren is het belangrijk de accu eens per vier jaar te vervangen. De accu wordt door de meeste fabrikanten maar vier jaar gegarandeerd. Wordt de accu later vervangen, dan zal deze in geval van stroomuitval niet meer aan de wettelijk verplichte lichtsterkte van één lux en verplichte brandtijd van één uur voldoen.

Jaarlijks onderhoud

Het verplichte jaarlijks onderhoud van de noodverlichting houdt de volgende zaken in:

- de noodverlichting wordt gecontroleerd op beschadigingen, oudheid en of de noodverlichting vuil is;
- het technisch controleren van de lamp en armatuur en of het nog in werking treedt bij stroomuitval;
- vervangen tl-buis van de permanent brandende noodverlichting.

Draagbare blustoestellen

Kleine draagbare blustoestellen kunnen worden ingezet om een beginnende brand te blussen. De brandweer dient echter te allen tijde gealarmeerd te worden omdat een kleine brand snel uit kan groeien tot een grote.

Enkele draagbare blustoestellen kunnen zijn:

- Watermistblusser;
- Schuimblusser;
- Poederblusser;
- Koolstofdioxideblusser (CO₂).

Op elke blusser staat een categorie aangegeven waarvoor de blusser gebruikt kan worden. Dit kunnen bijvoorbeeld zijn: gassen, oliën, vaste stoffen, metalen of vetten.

Helaas zien wij in de praktijk zeer weinig draagbare blustoestellen in VvE-complexen, terwijl zij vaak over een groot aantal brand-

gevoelige ruimten beschikken. Denk hierbij aan containerruimten (papier), liftmachinekamer, collectieve cv-ruimten, parkeergarages, technische ruimten etcetera.

Onderhoud draagbare blustoestellen

Vanuit het gebruiksbesluit hoeven draagbare blustoestellen één keer per twee jaar gecontroleerd te worden. Echter is het gebruikelijk dat eenmaal per jaar de blustoestellen worden gecontroleerd. Dit simpelweg omdat de brandverzekering dit vrijwel altijd eist.

In het vijfde en vijftiende jaar na productiedatum, dient overeenkomstig NEN-2559 het draagbare blustoestel onderworpen te worden aan een uitgebreid onderhoud waarbij de vullingen worden vervangen. In het tiende jaar na productiejaar dient het blustoestel een uitgebreide revisie te ondergaan waarbij eventueel onderdelen vervangen worden. Na twintig jaar is het toestel afgeschreven en zal er een geheel nieuwe aangeschaft moeten worden.

Onderhoud brandslanghaspels

In veel gebouwen bevinden zich ook nog brandslanghaspels. Brandslanghaspels hebben als voordeel dat zij onbeperkt water kunnen leveren en zodoende de brand kunnen vertragen totdat de brandweer gearriveerd is. Als nadeel kan er waterschade ontstaan.

Belangrijk om te weten is dat in een VvE-complex brandslanghaspels vaak behoren tot het collectieve leidingwaterinstallatie. De



brandslanghaspel kan dus gezien worden als 'dode leidingeinde' waar bacteriën goed in kunnen ontstaan. Zorg dus altijd voor een terugstroombeveiliging.

De brandslanghaspel dient eenmaal per jaar uitgebreid te worden gecontroleerd middels NEN-EN 671-3, om de vijf jaar dient de brandslanghaspel beproefd te worden op de maximale werkdruk (10-12 bar).

Middels dit artikel hopen wij dat u het belang ziet wat betreft goede brandveiligheidsvoorzieningen in een wooncomplex. Goed onderhoud van de brandveiligheidsvoorzieningen kan van levensbelang zijn. Bovendien is het i.v.m. brandschades en het uitkeren van de verzekering noodzakelijk om de brandveiligheidsvoorzieningen conform de huidige eisen te onderhouden.

Mocht u toch nog vragen hebben over brandveiligheidsvoorzieningen in een VvE-complex, dan kunt u altijd contact opnemen met PIT Beheer.