

Preventie maatregelen

Kamerverhuur

Verhuurt u kamers of wilt u kamers gaan verhuren? Als verhuurder moet u het pand veilig houden. Niet alleen u maar ook de bewoners/huurders zelf hebben daar een verantwoordelijkheid in. Met onze preventietips zorgt u samen voor een veilige leefomgeving (redt mensenlevens) en voorkomt c.q. beperkt u schade aan uw opstal.

Wat is kamerverhuur?

Kamerverhuur is de verhuur van onzelfstandige woonruimte. Onzelfstandige woonruimte is een woonruimte die geen eigen toegang heeft (geen eigen voordeur) of die niet op zichzelf kan functioneren als woning. Met dit laatste wordt bedoeld dat een of meerdere belangrijke voorzieningen ontbreken, zoals een keuken of toilet. Een voorbeeld van onzelfstandige woonruimte en kamerverhuur is het bewonen van een kamer in een studentenhuus, waarbij de keuken, het toilet en de douche door de bewoners gezamenlijk gebruikt worden.



Zorg voor een vergunning.

Wilt u kamers verhuren in een pand? Dan kan het zijn dat u een omzettingsvergunning kamerverhuur of omgevingsvergunning van de gemeente nodig heeft. U zet namelijk zelfstandige bewoning om naar onzelfstandige bewoning.

Omzettingsvergunning voor kamerverhuur

U heeft een vergunning voor woningomzetting nodig wanneer u woonruimte wilt omzetten naar onzelfstandige woonruimte (hiermee bedoelen we één of meer kamers). Een omzettingsvergunning heeft u alleen nodig voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte. Voor het omzetten van andere gebouwen, bijvoorbeeld een kantoorpand naar onzelfstandige woonruimte, heeft u geen omzettingsvergunning nodig (alleen een omgevingsvergunning).

Alleen een eigenaar van een woonruimte kan een omzettingsvergunning bij de gemeente aanvragen. De exacte bepalingen verschillen per gemeente.

Omgevingsvergunning voor kamerverhuur

Is het omzetten van een woonruimte naar onzelfstandige woonruimte in strijd met het bestemmingsplan? Dan heeft u ook een omgevingsvergunning nodig voor het afwijken van een het bestemmingsplan. De exacte bepalingen verschillen per gemeente.

Kamerverhuur in een VvE.

Ga na of kamerverhuur niet in strijd is met de splitsingsakte van de VvE. Is dit wel zo dan zult u toestemming van de VvE nodig hebben om de bestemming te veranderen.

Kamerverhuur en verzekeringen.

Aangezien opstalverzekeraars kamerverhuur als een zwaarder risico zien dient u de bestemming (het gebruik) aan te laten tekenen op de opstalpolis. Vaak worden er verhoogde premies in rekening gebracht en preventie eisen gesteld.

Zorg er ook voor dat uw aan de gestelde preventie eisen voldoet. Niet voldaan betekent vaak geen dekking of een verhoogd eigen risico bij schade. Let op; ook Gemeenten stellen preventie-eisen bij het verlenen van een vergunning voor kamerverhuur. Zorg dat u daaraan voldoet.

Maar denk aan uw aansprakelijkheidsverzekering. Kamerverhuur is andere hoedanigheid dan de gewone particuliere aansprakelijkheid.



Laat deze hoedanigheid ook op uw aansprakelijkheidsverzekering aantekenen. Het kan zijn dat de verzekeraar het als bedrijfsrisico ziet dan zal er een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering gesloten dienen te worden.

Preventietips om schade te beperken c.q. te voorkomen en redt mensenlevens.

Zorg voor veilige verwarming

Jaarlijks overlijden mensen door koolmonoxide-vergiftiging. Dit komt doordat gastoestellen slecht worden onderhouden. Het is dus belangrijk dat u voor een veilige verwarming zorgt.

- Heeft u de keuze tussen gaskachels of centrale verwarming? Kies dan voor centrale verwarming.
- Laat cv-ketels, gaskachels, boilers en geisers elk jaar goed nakijken door een erkend installateur. Sluit een onderhoudscontract.
- Laat bewoners ruimtes met gaskachels en geisers met een waakvlam goed ventileren.
- Plaats een koolmonoxidemelder in elke kamer waar een gastoestel staat met een waakvlam.
- Houd de directe omgeving van gaskachels vrij van brandbare materialen, dek kachels niet af.
- Laat wasgoed nooit dicht bij een kachel drogen.

Denk aan elektrische veiligheid.

Veel branden die ontstaan in kamerverhuurbedrijven hebben een elektrische oorzaak. Overbelasting van de elektrische installatie en verouderde of slecht onderhouden elektrische installaties en/of elektrische apparaten zijn vaak de boosdoeners.

- Laat een erkend installateur controleren of de elektrische installatie voldoende capaciteit heeft voor het aantal kamers. Laat zo nodig extra groepen plaatsen
- Laat de elektrische installatie iedere 5 jaar controleren volgens de NTA 8025 voor woningen of de NTA 8220 Scope 10 voor bedrijven. Laat de geconstateerde gebreken zo spoedig mogelijk verhelpen.
- Maak zo weinig mogelijk gebruik van verlengkabels



- en losse stekkerblokken. Laat zo nodig extra wandcontactdozen installeren
- Gebruik geen elektrische apparaten met beschadigingen of provisorisch gerepareerde aansluitkabels
 - Zorg er voor dat elektrische apparaten zoals wasmachines, wasdrogers en magnetrons schoon zijn en hun warmte kwijt kunnen. Afdekte ventilatieopeningen of opgehoopt stof kunnen oververhitting en brand veroorzaken

Zorg voor een brandveilige keuken

Bijna de helft van alle branden in kamerverhuurbedrijven ontstaat in de keuken. Met de juiste maatregelen kunt u een hoop ellende voorkomen.

- Houd keukenapparaten, fornuizen etc - inclusief de aansluitkabels - schoon en onbeschadigd.
- Plaats kookplaten op een stabiele ondergrond en alleen tegen een wand als deze van onbrandbaar materiaal is
- Controleer gasslangen elk jaar. Heeft u geen speciale onderhoudsvrije gasslangen? Vervang deze dan elke 5 jaar, of eerder, als u scheurtjes of andere onregelmatigheden ziet

- Zorg dat apparaten hun warmte kwijt kunnen. Denk aan de wasmachine en de magnetron.
- Verbied magnetrons en kooktoestellen op de afzonderlijke kamers
- Installeer een afzuigkap met een metalen afzuigkanaal. Gebruik geen flexibele kanalen van kunststof of aluminium. Houd het filter goed



- schoon en vervang het regelmatig.
- Plaats metalen vlamdovende afvalbakken als de bewoners roken.

Hang rookmelders op

Een snelle alarmering redt levens. Zorg daarom voor voldoende rookmelders die bij een brand de bewoners kunnen waarschuwen.

- Hang in alle ruimtes een rookmelder. Plaats de rookmelder in de keuken ver genoeg van het fornuis of kies voor een hittemelder.
- Kies voor rookmelders die zijn aangesloten op het lichtnet én een accu of back-upbatterij hebben. Zodat ze blijven werken, ook als de stroom uitvalt.
- Koppel de rookmelders, zodat ze allemaal tegelijk



afgaan bij brand in een van de ruimtes. Zorg ervoor dat het alarm overal te horen is.

- Test de rookmelders minimaal één keer per maand. Vervang de back-upbatterij zodra het waarschuwingssignaal dit aangeeft.

Zie ook ons preventie document rookmelders verplicht per 1-7-2022 voor bestaande woningen.

Plaats blusmiddelen

Kleine brandjes kunt u vaak zelf blussen. Zorg er daarom voor dat er voldoende blusmiddelen binnen handbereik aanwezig zijn.

- Hang een blustoestel in de gezamenlijke keuken en op elke bouwlaag in de gezamenlijke gang.
- Laat de blustoestellen één keer per twee jaar onderhouden door een REOB-onderhoudsbedrijf. Sluit een onderhoudscontract.
- Zorg dat er voldoende draagbare blusmiddelen aanwezig zijn met een minimale inhoud van zes liter of zes kilo.
- Kies voor sproeischuimblussers. Bluspoeder zorgt voor veel extra schade bij het blussen van een klein brandje.
- Zorg dat de blusmiddelen goed bereikbaar blijven en dat ze goed zichtbaar zijn, bijvoorbeeld door ze te markeren met een pictogram.
- Hang een blusdeken in de keuken

Zie ook ons preventie document kleine blusmiddelen

Houd vluchtroutes vrij.

Bij calamiteiten moeten de bewoners makkelijk en snel het pand kunnen verlaten. Houd vluchtroutes daarom vrij en beperk zo het gevaar.

- Maak een vluchtplan en bespreek dit met de bewoners. Neem ook een alternatieve vluchtweg op voor als de hoofduitgang door brand onbereikbaar is.
- Maak een plattegrond met daarop de vluchtwegen, blusmiddelen en hoofdafsluiters van gas en elektra. Hang deze op een plek waar iedereen hem goed kan zien.
- Kies voor de gezamenlijke ruimtes en de vluchtwegen altijd voor onbrandbare wand- en plafondafwerking.
- Hang geen brandbare versieringen op. Langs versiering verspreidt vuur zich razendsnel.
- Houd vluchtwegen altijd vrij en voorkom struikelgevaar door bijvoorbeeld losliggende matten of snoeren.
- Plaats leuninggen of balustrades bij hoogteverschillen langs de vluchtroutes om valgevaar te voorkomen.



Verminder de kans op waterschade.

- Verwaarloosd sanitair, onvoldoende ventilatie en verstoppingen kunnen vervelende schades veroorzaken.
Ook de bewoners zelf kunnen de kans op waterschade vergroten.
- Laat bewoners platte daken niet gebruiken als dakterras, tenzij ze daarvoor geschikt zijn.
- Maak elk jaar na de herfst de dakgoten, platte daken en dakterrassen schoon en controleer de dakgoot en afvoer op verstoppingen.
- Controleer elk jaar het sanitair en de waterafvoeren.
Laat kitnaden op tijd vervangen.
- Is er niet genoeg natuurlijke ventilatie in de badkamer of keuken? Installeer dan een mechanische installatie.
Hou de ventilatiekanalen schoon.
- Monteer een waterslot op de watertoevoer van de wasmachine en plaats de wasmachine in een lekbak.

Zorg voor duidelijke huisregels

Met duidelijke huisregels weten de bewoners waar ze aan toe zijn. Bovendien verkleint dit de kans op schade. Denk ook aan de huisregels van de VvE.

- Maak afspraken met bewoners over brandveilig gebruik van het pand en het schoonmaken van de gezamenlijke ruimtes. Leg deze vast in duidelijke huisregels.
- Neem in het huurcontract op dat bewoners de huisregels naleven.
- Hang de huisregels goed zichtbaar op.
Bijvoorbeeld in de gang of in de keuken.



Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend d.d. 04-01-2022

**Bron: Nationale Nederlanden
Schadeverzekeringsmaatschappij NV**

ZeerZeker

Vivaldistraat 204
2901 HC Capelle aan den IJssel
Postbus 532
2900 AM Capelle aan den IJssel

☎ 010 - 442 33 55

✉ welkom@zeerzeker.com

🌐 www.zeerzeker.com