

Keurmerk Brandveilig Gebruik Bouwwerk

'De Aarhof' in Alphen aan den Rijn is sinds begin dit jaar het eerste winkelcentrum met het Keurmerk Brandveilig Gebruik Bouwwerk. Dit keurmerk is sluitstuk van een certificeringstraject in het kader van de Regeling Toezicht Brandveilig Gebruik Bouwwerken (BGB), waarin een gebouw-eigenaar zijn gebouw vrijwillig kan laten keuren op brandveiligheid. **ARJEN DE KORT**

Met de inwerkingtreding van het Gebruiksbesluit op 1 november 2008 ligt de verantwoordelijkheid voor de brandveiligheid in een gebouw nadrukkelijker dan voorheen bij de gebruiker en/of eigenaar. Andere belangrijke gevolgen van het nieuwe Gebruiksbesluit zijn de totstandkoming van uniforme landelijke voorschriften, en de vervanging van de gebruiksvergunning door een meldingsplicht. Parallel aan de totstandkoming van het nieuwe Gebruiksbesluit ontwikkelden de brandweer Haaglanden en Kiwa Certification de Regeling Toezicht Brandveilig Gebruik Bouwwerken (BGB). Deze regeling geeft eigenaren en/of gebruikers van bouwwerken de mogelijkheid om zich onafhankelijk en deskundig te laten toetsen op het brandveilige gebruik van hun bouwwerk. Sluitstuk van de regeling is een keurmerk waarmee eigenaren/gebruik-

kers kunnen aantonen dat zij verantwoord ondernemen. De regeling heeft als doel om tot een geaccepteerd niveau van brandveiligheid te komen.

Waarom een keurmerk?

Begin dit jaar ontving winkelcentrum 'De Aarhof' in Alphen aan den Rijn, eigendom van vastgoedeigenaar Corio, het keurmerk BGB. *Eric Rieter* is als coördinator Facility Management verantwoordelijk voor het FM-beleid en legt uit waarom Corio heeft gekozen voor dit certificeringstraject. 'In ons centermanagement staat centraal dat onze winkelcentra "schoon, heel, en veilig" moeten zijn. Maar wanneer is je gebouw nu veilig? Dat willen wij graag weten. Neem een liftinstallatie, daarvoor is het vanzelfsprekend dat er een certificaat is waarmee je aan toont aan alle veiligheidsaspecten te voldoen. Voor brandveiligheid heb je certificaten voor je sprinklerinstallatie en je

brandmeldcentrale, maar dan houdt het op.'

Wet- en regelgeving en beleid van de plaatselijke brandweer boden op dat vlak in zijn ogen onvoldoende duidelijkheid voor gebouw-eigenaren. 'Je kreeg in het verleden soms een telefoontje van de brandweer dat ze je complex zouden komen inspecteren, maar als eigenaar wist je dan volstrekt niet waarop gecontroleerd zou worden. Ook merkten we dat er landelijk geen eenheid was. Zo werden soms de blussers gecontroleerd, maar werd bijvoorbeeld niet gekeken naar de brandscheidingen. Dat verschilde per plaats en dus per winkelcentrum, waardoor wij niet goed wisten waar we aan toe waren. We hoopten dat hieraan met de komst van het Gebruiksbesluit een einde zou komen. Maar ook nu zijn er per gemeente nog nuances in te onderkennen.'

Voor Rieter reden te kiezen voor het certificeringstraject conform de regeling BGB. 'Het is voor een bedrijf als Corio onmogelijk om van elke locatie de uitzonderingen te kennen en welke afspraken daarover zijn gemaakt met de brandweer. Daar willen wij vanaf. Wij willen vanuit één cockpit kunnen overzien of wij aan alle wettelijke eisen voldoen.'

Pilot

De keuze voor een pilot viel op winkelcentrum 'De Aarhof'. Een complex van zo'n 12.000 m², met een sprinklerin-

Status Keurmerk BGB



- » **Ontwikkeld door:** Brandweer Haaglanden, Kiwa Certification
- » **Gecertificeerd opnamebedrijf:** Dijkoraad Viavesta (www.dijkoraad.nl/brandpreventie)
- » **Keurmerken:** december 2007 uitgereikt aan een aantal zorginstellingen in de regio Den Haag en begin 2009 aan winkelcentrum 'De Aarhof'.
- » **Brandweer:** inmiddels door de brandweercommandanten van de vier grote steden erkend als gelijkwaardig aan gebruiksvergunning.
- » **Verzekeraars:** momenteel gesprekken gaande met grote verzekeraars om keurmerkhouders korting op de verzekeringspremies te geven.
- » **url:** www.brandveilig.info

stallatie, veel gebouwgebonden installaties en een groot aantal huurders. 'Al met al een voor ons representatief winkelcentrum', aldus Rieter, 'waar we bovendien een discussie hadden met de brandweer over de brandmeldcentrale. We dachten dat dit certificeringstraject wellicht een handvat zou bieden om deze discussie te beslechten.'

Edgar Overmeen, directeur van Dijkoraad Viavesta - een gecertificeerd opnamebedrijf binnen de regeling BGB - en vanaf het begin betrokken bij de ontwikkeling van het keurmerk, is de man bij uitstek om het verloop van het certificeringstraject te schetsen. 'Onze inspecteurs lopen met de beheerder of facility manager door het complex, waarbij de ontwikkelde checklist de leidraad is. De geconstateerde gebreken worden genoteerd en besproken. Het is vervolgens aan Corio om te bepalen hoe en wanneer deze worden opgelost. Zodra dat is gebeurd voeren wij weer een controle uit, waarna het keurmerk kan worden toegekend. Onderdeel van

het keurmerk is een jaarlijkse herinspectie.' Overmeen legt uit dat het proces feitelijk in twee delen uiteenvalt: enerzijds het inspectietraject, anderzijds het traject waarin alle geconstateerde gebreken dienen te worden opgelost. Toch is dat laatste geen harde eis om voor het keurmerk in aanmerking te komen. Hoe dat in de praktijk werkt, wordt nog eens door hem verduidelijkt: 'In de checklist is een aantal inspectiepunten benoemd als kernpunten waaraan voor 100 procent moet worden voldaan. Dan moet je onder andere denken aan brandscheidingen. Van de overige punten moet aan 80 procent worden voldaan. Dat zijn zaken die wel moeten worden opgelost, maar verlening van het keurmerk en dus de veiligheid van het bouwwerk niet in de weg staan. In "De Aarhof" ging het daarbij bijvoorbeeld om het ontbreken van stickers op deuren met de tekst dat deze vrij moesten worden gehouden.' Dit onderscheid is iets waar Rieter blij mee is: 'Want anders komen er uit zo'n keuring misschien wel aanzienlijke extra kosten naar voren. En dan wordt het wel een heel kostbaar traject.' Uiteraard zijn deze kosten afhankelijk van de aard van de geconstateerde gebreken.

Meerwaarde

Na ruim een half jaar als keurmerkhouders kan Rieter echter aangeven dat die investering wat hem betreft elke

euro waard is geweest. 'De meerwaarde is dat we met het keurmerk kunnen aantonen dat we voldoen aan de eisen van brandveiligheid uit het Gebruiksbesluit.'

Bovendien zijn alle betrokkenen bij 'De Aarhof' door het behalen van het keurmerk zich meer bewust van de brandveiligheidsproblematiek. Rieter: 'In Alphen aan de Rijn maken we deel uit van het Keurmerk Veilig Ondernemen. In het kader daarvan zit je met alle betrokken partijen - huurders, brandweer, politie, gebouw-eigenaar - om de tafel en bespreek je de verschillende veiligheidsaspecten. Dit keurmerk is ook onderwerp van gesprek geweest. Door zo'n certificaat is iedereen dus nadrukkelijker bezig met brandveiligheid.'

Toekomst

De positieve ervaringen en de uitgangspunten van het centermanagement zijn voor Corio reden het keurmerk voor de gehele vastgoedportefeuille in Nederland gefaseerd in te voeren. 'We willen dit samen met Dijkoraad binnen vijf jaar realiseren', stelt Rieter. Hij spreekt daarbij de wens uit dat de overheid het certificaat verplicht zal stellen. 'Dat zou het leven voor ons een stuk eenvoudiger maken, omdat daardoor uniformiteit in regelgeving ontstaat. Ik hoop dan ook van harte dat het er van komt. Maar zo niet, dan gaan wij toch gewoon door. Wij hebben er bewust voor gekozen, zodat we kunnen aantonen dat we brandveilig zijn.'



Eric Rieter (coördinator Facility Management Corio; rechts) is in het certificeringstraject voor het keurmerk BGB bijgestaan door Edgar Overmeen (directeur Dijkoraad Viavesta; links).

Kerngegevens

Locatie:	Winkelcentrum De Aarhof, Alphen aan den Rijn
Project:	Keurmerk Brandveilig Gebruik Bouwwerk
Eigenaar:	Corio, één van de grootste beursgenoteerde vastgoedbeleggingsfondsen met een focus op retail in Europa. Corio voert het management van haar winkelcentra in eigen beheer uit.
Nederlandse portefeuille:	bevat meer dan 65 winkelcentra met een totaal van meer dan 580.000 m ² verhuurbare ruimte en een totale waarde van circa € 1,9 miljard.