

Woningsprinklers voor seniorenwooncomplex

Woonbedrijf ieder1 liet een seniorenwooncomplex voorzien van een woningsprinklerinstallatie. VEBON-NOVB nodigde gebouweigenaar, adviseurs en bevoegd gezag uit voor een 'rondetafelgesprek' om hun opgedane ervaringen te delen, zodat anderen daarvan kunnen leren. Conclusie: woningsprinklers kunnen een prima alternatief zijn voor ingrijpende bouwkundige brandveiligheidsmaatregelen. Maar beheer en inspectieregime moeten wel op de woonfunctie worden afgestemd om de exploitatie- en controlelasten beheersbaar te maken en te houden.

Tekst John van Lierop

Woonflat 'Schouwlaak' is een seniorenwooncomplex met zestig appartementen, net buiten het centrum van Zutphen. Complexeigenaar Woonbedrijf ieder1 liet enkele jaren geleden de brandveiligheid van zijn wooncomplexen onderzoeken en stelde toen vast dat het gebouw niet meer aan de eisen voldeed. De gesloten galerijen, de appartementenspuien en de kabel- en leidingdoorvoeren in de woningen, waren zwakke schakels in het brandveiligheidsniveau, vanwege het risico op snelle brand- en rookverspreiding. Woonbedrijf ieder1 schakelde Adviesburo Smeets in om de bouwkundige ingreep voor te bereiden. De bouwkundige ingreep bleek echter fors, en zou zorgen voor veel overlast voor de bewoners. De vraag was dan ook: kan het niet anders? Er is vervolgens naar alternatieven gezocht in samenwerking met Munnik brandadvies. Daarbij kwam een woningsprinkler al snel als optie in beeld.

Pluspunten sprinkler

Het idee voor het concept woningsprinklers, kwam van adviseur brandveiligheid Harrie Munnik die aanschoof bij het project: 'In het buitenland is, in tegenstelling tot Nederland, veel ervaring met woningsprinklerinstallaties. Project Schouwlaak leek ons een ideale case om de meerwaarde van zo'n voorziening te beproeven. Uit onze berekening bleek dat een sprinklerinstallatie meer bijdraagt aan brand-

veiligheid dan een bouwkundige ingreep en bovendien goedkoper is. Daarom adviseerden wij de gebouweigenaar deze voorziening.' Collega-adviseur Kaj Landkroon vult aan: 'In feite creëer je met een sprinklerinstallatie een hoger brandveiligheidsniveau dan het Bouwbesluit eist voor dit type gebouwen. Zeker bij de keuze voor totaalbeveiliging, waarbij niet alleen de appartementen, maar ook de galerijen van sprinklers zijn voorzien. Op die galerijen staan vaak scootmobielen van minder mobiele bewoners geparkeerd, omdat zij

die niet in hun woningen kwijt kunnen. Maar de brandcasuïstiek laat zien dat scootmobielen soms een bron van brand zijn. Dat risico wordt afgedekt met sprinklers op de galerijen.' Realisatiemanager Frenck Megens van Woonbedrijf ieder1 ziet de pluspunten van woningsprinklers: 'De keuze waarvoor we stonden was een bouwkundige of installatietechnische oplossing. Na het advies voor een woningsprinklerinstallatie was de woningcorporatie eerst sceptisch. Moest dat wel, zo'n nieuw concept waarmee de corporatie



Wandsprinklers in huiskamer bewoners.



nog geen ervaring heeft? Een bouwkundige oplossing zou een ingrijpende en kostbare ingreep vergen. De gevels voor de galerijen zouden moeten worden verwijderd en we zouden alle woningen grondig onder handen moeten nemen om ze te laten voldoen aan de brandcompartimenteringseisen. Dat wilden we onze huurders, die gemiddeld al flink op leeftijd zijn, niet aandoen. Ons uitgangspunt was: een oplossing die het meest bijdraagt aan brandveiligheid, zo min mogelijk overlast oplevert voor de bewoners én die ook kosteneffectief is. Toen bleek dat we dit met de keuze voor woningsprinklers konden realiseren.'

Gelijkwaardige oplossing

Volgens adviseur brandveiligheid Harrie Munnik is bij dit type gelijkwaardigheidsoplossingen de visie van het bevoegd gezag essentieel. Hoe beoordeelt de gemeente een woningsprinklerinstallatie, afgezet tegen de bouwkundige eisen in het Bouwbesluit? In dit geval vonden de projectpartners in de gemeente Zutphen een welwillend toetsend gezag aan hun zijde. Hans Worm, vakspecialist brandveiligheid bij de gemeente Zutphen, geeft zijn visie: 'Redenerend vanuit de veiligheid van de bewoners hoefden we niet lang na te denken om in te stemmen met het woningsprinklerplan. Bouwkundige ingrepen voorkomen weliswaar dat een brand zich snel uitbreidt, maar doet niets aan de brandhaard zelf. Met een woningsprinklerinstallatie die alle ruimten in de woning bereikt, heb je eigenlijk continu de brandweer naast je op de bank zitten. Een betere veiligheidswaarborg kun je nauwelijks hebben.'

Proces met hobbels

De oplossing die in Schouwlaak is gereali-

seerd is een combinatie van een reguliere sprinklerinstallatie (watervoorziening en galerijen) en woningsprinklerinstallatie in de appartementen. John van Lierop van VEBON-NOVB (Ondernemersvereniging voor de technische (brand)veiligheid in Nederland), initiatiefnemer voor de rondetafeldiscussie, is benieuwd naar het verloop van het proces. Wat hebben de partijen geleerd van de aanpak en hoe kijken zij naar het resultaat? Bouwkundig adviseur Jos Stiekema van Adviesburo Smeets, dat ook het projectmanagement voor zijn rekening nam, stelt dat het voor alle partijen 'zoeken' was, vanwege de onbekendheid met het fenomeen woning-sprinklers. 'We waren samen pioniers op een onbekende weg en dat merkten we gedurende het planproces. We kwamen verschillende

keren tot nieuwe inzichten en liepen tegen vraagstukken aan die de besluitvorming vertraagden. Zo was er discussie over de vraag of alle leidingenschachten in de woningen gesprinklerd moesten worden en of de tracing op de galerijen nodig was. Ook was er discussie over het volume en de noodzaak van een reinwaterkelder, een dubbele pomp en dubbele toevoer. Ik stel ook vast dat het in bewoonde woningen aanbrengen van de woningsprinklerinstallatie voor de installateur onbekend terrein was.'

Dat is volgens John van Lierop van VEBON-NOVB een kwestie van tijd. Hij beaamt dat de woningsprinkler binnen de installatiebranche een 'vak apart' is. 'In landen die al veel kennis en ervaring op dit gebied hebben, zijn bedrijven die uitsluitend woningsprinklerinstallaties aanleggen. Ik verwacht die specialisatie in Nederland ook, naarmate de belangstelling voor woningsprinklerinstallaties toeneemt.'

Bevoegd gezag enthousiast

En hoe kijkt het bevoegd gezag in Zutphen terug op het proces? Brandveiligheidsspecialist Hans Worm is enthousiast over wat de partijen samen tot stand hebben gebracht. 'Alle lof voor gebouweigenaar Woonbedrijf ieder1 en haar rol in dit traject. Een uitstekend eigen initiatief om een urgent brandveiligheidsvraagstuk in dit woongebouw op te lossen. Meestal moeten we er als toetsende overheid zelf hard achteraan om ervoor te zorgen dat projectontwikkelaars en gebouweigenaren aan het wettelijk geëiste brandveiligheidsniveau



Deelnemers aan het rondetafelgesprek, met van links naar rechts: Harrie Munnik, Jos Stiekema, John van Lierop, Frenck Megens, Hans Worm en Kaj Landkroon.



voldoen. Hier zien we een gebouweigenaar, die vanuit een eigen veiligheidsvisie een oplossing kiest welke een hoger brandveiligheidsniveau oplevert. Dat strekt tot voorbeeld. In de gebruiksfase van een gesprinklerd gebouw hebben we als gemeente, dus bevoegd gezag, eigenlijk weinig meer om op toe te zien en of te handhaven om de brandveiligheid te waarborgen. Want de kwaliteitsnormen voor sprinklerinstallaties zijn zo streng en de installaties zijn zo betrouwbaar, dat we er geen omkijken meer naar hebben.’

Lessen exploitatie en inspectie

Voor de gebouweigenaar ligt dat anders, want de beheerfase levert Woonbedrijf ieder1 wel een flinke inspanning op en ook de bewoners ondervinden daar gevolgen van. En er zijn meer bevindingen die de partners onder de aandacht willen brengen van de brandbeveiligingsmarkt. De lessen van ‘Project Schouwlaak’ in vogelvlucht.

Frenck Megens: ‘De balans opmakend stel

ik vast dat qua initiële investering een woningsprinklerinstallatie voordeliger uitpakt dan een bouwkundige ingreep, maar de exploitatielasten zijn wel relatief hoog. Want de installatie moet periodiek worden geïnspecteerd door een gecertificeerd bedrijf en ook de sprinklers in alle woningen moeten enkele keren per jaar worden nagelopen, dus ook de bewoners merken hier iets van. We kunnen zelf mensen opleiden om die controles uit te voeren, of hiervoor ook een extern bedrijf inhuren. We hebben in het huurcontract vastgelegd dat de bewoners aan die controles moeten meewerken en controleurs toegang moeten geven.’

Kaj Landkroon beaamt dat de keuze voor een sprinklersysteem inhoudt dat in de beheer- en onderhoudsfase aan strenge eisen moet worden voldaan. ‘De NEN 2077, waar deze installatie onder valt, is vrij rigide. Ook wat betreft de lay-out van het systeem. Als je de norm volgt moet je in dit gebouw eigenlijk ook voorzien van een tweede pomp. De eis lijkt

te hoog en bedoeld voor reguliere sprinklerinstallaties en niet voor woningsprinklers. Kan dit allemaal niet anders?’

Die vraag is representatief voor alle partners. Harrie Munnik vult aan: ‘We moeten ons inspannen om de inspecties zo simpel mogelijk te houden en de total cost of ownership te verminderen door activiteiten te schrappen die geen aantoonbare meerwaarde hebben voor de kwaliteit van de installatie. Een maandelijkse test van het hele systeem is voor de gebouweigenaar een te grote belasting. Dit zouden we kunnen oplossen met een automatische controle van de techniek met sensoren, die een signaal geven als ze een gebrek constateren. Dan krijg je een heel ander plaatje dan wanneer er maandelijks een fysieke controle door een erkend bedrijf plaatsvindt. Dit was voor ons allemaal een traject waarvan we veel hebben geleerd. Die lessen kunnen we benutten voor toekomstige projecten. Eigenlijk moeten we al onze bevindingen verwerken in een boekje, een naslagwerk, waarin we vastleggen hoe we het met elkaar doen, wat de uitgangspunten zijn en hoe de beheer- en inspectiefase het best kan worden ingericht. Dat is ook nuttig voor soortgelijke projecten elders in het land’.

Alle uitgenodigde deelnemers zijn erg positief over het resultaat van het project en willen aan de slag met de ervaringen. Zo staat het aanpassen van de norm wel bovenaan de lijst van aanbevelingen. Ook een flexibeler omgang met inspectie is gewenst. Hans Worm geeft aan dat hij open staat voor gemotiveerde voorstellen van Woonbedrijf ieder1, die leiden tot het reduceren van de exploitatielasten van de installatie. ❖

❖ Informatie over de auteur

John van Lierop is landenmanager Nederland bij het European Fire Sprinkler Network (EFSN) en VEBON-NOVB (Ondernemersvereniging voor de technische (brand-) veiligheid in Nederland). Email: john@eurosprinkler.org.



Woonflat ‘Schouwlaak’.