



White paper

Dossier Brandveiligheid

- Brandweer ziet ruimte voor verbetering in hotels ▪ Het belang van certificering ▪ Aantal meldingen en belangrijkste oorzaken van brand
- De psychologie achter brandalarmen en ontruiming ▪ Rook- en brandwerende kamerdeuren ▪ Update brandveiligheidsvoorschriften voor hotels ▪ 7 slimme manieren om brandgevaar te verminderen



HotelSummit

10 november 2025

HÉT JAARCONGRES VOOR HOTELIERS

Een dag vol inzichten, inspiratie
en netwerken voor de hotellerie

Save the date!

COLOFON

Hospitality Management

WAT IEDERE HOTELIER WIL WETEN

ISSN: 1567-5084

HOSPITALITY MANAGEMENT

Leijenseweg 111F
3721 BC Bilthoven
T: (030) 251 22 70
E: info@uitgeverijps.nl
W: www.hospitality-management.nl

UITGEVER

Paul Sprakel
paul.sprakel@uitgeverijps.nl

HOOFDREDACTEUR

Robin Bruggeman
robin.bruggeman@uitgeverijps.nl

REDACTIE

Silke Onink
silke.onink@uitgeverijps.nl

EINDREDACTIE

Carina Thaens
carina.thaens@uitgeverijps.nl

VORMGEVING

BuroDaan, Markelo

VOOR ABONNEMENTEN:

T: (030) 251 22 70
E: info@uitgeverijps.nl

Abonnementen kunnen op elk gewenst tijdstip ingaan. Alle abonnementen zijn jaarabonnementen en worden automatisch verlengd, tenzij uiterlijk 2 maanden tevoren schriftelijk wordt opgezegd. De abonnementsprijs bedraagt € 112,- excl. btw (8 edities). Abonnementen buitenland (enkel binnen Europa): € 176,- excl. btw (8 edities). Abonnementsprijs vanaf 01/01/2025.

COPYRIGHT

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vervoelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of op enig andere wijze, in elke vorm, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. De informatie in deze uitgave is met zorg samengesteld. Redactie en uitgever kunnen niet verantwoordelijk gehouden worden voor onverhoorde fouten of onjuistheden, noch voor onvolledigheid van de informatie. Zij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele gevolgen. Indien u foto's of ander beeldmateriaal en teksten ten behoeve van publicatie naar ons toestuur, verklaart u daarmee dat het ons vrijstaat zonder enige beperking tot publicatie daarvan over te gaan en dat er geen rechten van derden zijn die zich daartegen verzetten. In voorkomend geval zult u Uitgeverij PS: bv vrijwaren van alle aanspraken van derden.

Hospitality Management is een uitgave van Uitgeverij PS: bv. | www.uitgeverijps.nl

Uitgeverij PS: schrijft en produceert ook Dossiers op maat. Dossiers worden in print en online gedistribueerd. Voor meer informatie kunt u bellen met (030) 2512270.



Revenue Management made easy!

- ✓ Automatically calculated Recommended Rates - up to 4 times per hour
- ✓ AutoPublish
- ✓ Competitor rate shopping
- ✓ Rate Buckets: automatic rate plan availability
- ✓ Group Rate Recommendation



“I would definitely not be able to do Revenue Management without RevControl anymore!”
Hotel De Sterrenberg”

www.revcontrol.com

T +31 (0)40 296 05 02
E hello@revcontrol.com



Brandwerende hoteldeuren en kozijnen

Style, safety & comfort

Binnen 5 werkdagen geleverd



Privacy kierstandhouder



Unieke en gepatenteerde kierstandhouder, eenvoudig te monteren op het kozijn zonder de deur te beschadigen. Ideaal voor hotels.

- Geschikt voor alle deurtypes
- Montage op het kozijn
- Brandwerende deuren kunnen bij het sluiten niet door de kierstandhouder worden geblokkeerd
- Bij noodgevallen kan de deur van buitenaf geopend worden zonder schade aan te richten

www.bijlkozijnen.nl

Als elke seconde telt: brandveiligheid in uw hotel

Brandveiligheid is een cruciaal maar soms onderbelicht aspect in de hotellerie. Wat gebeurt er echt bij een brandalarm? Hoe veilig zijn uw deuren en sloten? En welke rol speelt menselijk gedrag bij noodsituaties? In deze whitepaper delen experts - van brandweer tot leveranciers - hun inzichten. Daarnaast krijgt u zeven praktische tips om uw hotel veiliger te maken. Voorkomen is beter dan genezen en een goed plan kan levens redden.

AUTEUR – ROBIN BRUGGEMAN

Brandweer ziet ruimte voor verbetering in hotels: “Ik begrijp best dat het vervelend is”

Brandveiligheid is niet alleen een wettelijke verplichting, maar brengt voor hoteliers ook een zorgplicht richting gasten met zich mee. In veel Nederlandse hotels is echter ruimte voor verbetering, zo merkt Anne de Jager, medewerker risicobeheersing bij Brandweer Fryslân.

“Als het gaat om de basis, is het simpel: voldoe aan de regelgeving”, steekt hij van wal. Als voorbeeld noemt De Jager kamerdeuren, waarbij vaak voor een goedkopere optie gekozen wordt dan met het oog op brandveiligheid eigenlijk wenselijk is. Dit is met name het geval bij de vervanging van kapotte deuren: “Ook als aan de buitenkant niet staat dat het om een brandwerende deur

gaat, moet bij vervanging gezorgd worden dat er een goede deur voor in de plaats komt. Deuren hebben bijvoorbeeld een brandweerbaarheidseis van dertig minuten. Dat zijn over het algemeen echter wel duurdere deuren. Een goedkopere deur scheelt natuurlijk in de prijs, maar dit gaat wel ten koste van de brandweerbaarheid. Dat zijn bewuste keuzes die in een hotel worden gemaakt.”

“Dat geldt ook voor beglazing. Het is heel logisch dat er een keer iemand doorheen stoot of er iets tegenaan valt, maar let erop dat het type glas dat erin zat ook weer teruggeplaatst moet worden. Vaak wordt een lokale glaszetter gebeld die de opdracht krijgt om het zo goedkoop mogelijk te restaureren. Dat gaat ten koste van de brandveiligheid.”

“Rook is dodelijk”

De Jager merkt tijdens inspectierondes in hotels dat het belang van deuren nog weleens wordt onderschat. Door gesloten deuren en compartimentering kan voorkomen worden dat vuur en rook zich door een gebouw verspreiden: “Rook is dodelijk, punt. Zorg er daarom voor dat het zich niet kan verspreiden. Veel hotels zijn nu, ook vanuit een wettelijke verplichting, heel goed geïsoleerd. Maar dat

In dit dossier leest u:

- Brandweer ziet ruimte voor verbetering in hotels
- Het belang van certificering
- Aantal meldingen en belangrijkste oorzaken van brand
- De psychologie achter brandalarmen en ontruimingen
- Rook- en brandwerende kamerdeuren
- Update brandveiligheidsvoorschriften voor hotels
- 7 slimme manieren om brandgevaar te verminderen



betekent ook dat rook niet naar buiten kan en zich dus snel door een gebouw verspreidt. Daarbij komt dat deuren vaak open worden gehouden: er staat bijvoorbeeld een stopper voor, of er is een mooie bloembak voor gezet. Die deuren zitten er echter niet voor niets, zij moeten gesloten blijven of door een brandmeldinstallatie aangestuurd kunnen worden om dicht te vallen. Want een gesloten deur, zorgt ervoor dat rook en vuur zich minder snel kunnen verspreiden. Als dat niet kan, betekent het dat de brandveiligheid van een hotel op het spel wordt gezet. En daarmee ook de veiligheid van de gasten.”

“Ik begrijp best dat housekeeping er vaak doorheen moet met een grote kar en dat het vervelend is dat die deur elke keer dichtvalt, maar dan moet ervoor gezorgd worden dat de deur die open blijft staan, kan worden aangestuurd en automatisch dichtvalt bij een brandmelding. Datzelfde geldt bijvoorbeeld voor nooduitgangen in een hotel-restaurant: er zijn altijd te weinig tafels en vaak wordt dan nog een tafeltje met twee stoelen voor de nooduitgang gezet. ‘Als er wat is, schuiven we het wel aan de kant’, denkt men dan. Maar het mag gewoon niet, nooduitgangen mogen niet geblokkeerd worden.”

Vreemde omgeving

Naast een vrije doorgang is het in het geval van brand belangrijk dat het voor gasten duidelijk is welke kant zij op moeten vluchten. Dit wordt gedaan middels een nooduitgangplan op de kamer en signalering op de gangen: “Wees je ervan bewust dat je mensen onderdak biedt die niet bekend zijn in jouw hotel”, zegt De Jager daarover. “Hotelgasten zijn in een vreemde omgeving, daar gaat de wet ook van uit. En als je wakker wordt door een brandalarm, ben je gedesoriënteerd. Er

moet dus een oriëntatiepunt zijn. Op de kamer vinden we vaak een ontruimingsplan met pijlen waar gasten links of rechts weg kunnen komen. Maar het moet ook duidelijk zijn dat zij in een trappenhuis helemaal naar beneden en naar buiten moeten gaan.

Dus geef zoveel mogelijk informatie. Vaak is het wel aanwezig, maar sommige hotels willen het een beetje verstoppen want het is best een lelijk ding aan de muur. Het leidt af en niet iedereen leest het. Ons advies aan gasten wanneer zij een hotel binnenkomen is dan ook om eens om zich heen te kijken waar de nooduitgangen zijn en het vluchtplan te lezen. Dit kunnen hotels bij het inchecken ook aangeven.”

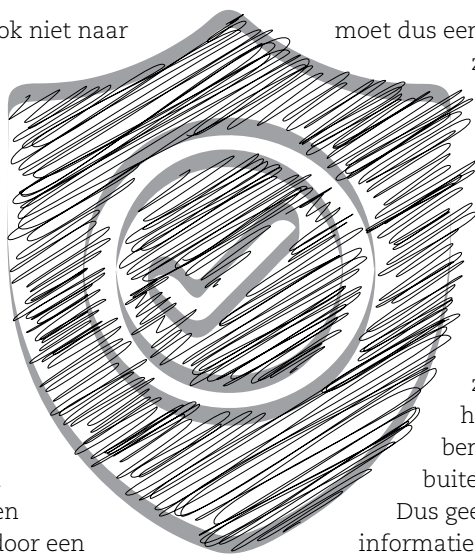
De Jager wijst daarnaast op de taalbarrière die kan ontstaan in het geval van panieksituaties. Signalering en instructies in het Engels en Duits zijn over het algemeen geen probleem in de Nederlandse hotelierie, maar in noodgevallen is dit niet voor iedereen voldoende: “Pools en Oekraïens zijn bijvoorbeeld lastig, daar wordt vaak niet in gecommuniceerd. Het is echter wel zo dat wanneer mensen in paniek zijn, zij terugvallen op hun eigen taal. Dan spreken ze opeens heel slecht Engels of verstaan ze het niet en krijgen dus niet alle informatie die ze nodig hebben in het geval van een incident. Dat geldt ook voor Spaans, Italiaans of Frans, daar zijn wij als Nederlanders over het algemeen wat minder bedreven in. Dat zijn ook zaken waar aan gedacht moet worden, helemaal als het gaat om panieksituaties. Probeer daar rekening mee te houden of maak gebruik van pictogrammen, die over het algemeen universeel zijn.”

Trainingen

Om evacuatie in het geval van een brand of andere noodsituatie zo voorspoedig mogelijk te laten verlopen,

raadt De Jager aan om regelmatig veiligheidstrainingen te doen: “Het is zeker geen verkeerde zaak om dat in een rustige periode een keer te oefenen. Een tip daarbij is om het in het eigen gebouw te doen, dat geeft veel meer binding voor het personeel dan wanneer zo’n oefening plaatsvindt bij een extern bedrijf op een industrieterrein. Die band met de eigen werkomgeving is heel belangrijk en mensen blijven daardoor gemotiveerd. Het is het leukst om deze oefeningen samen met gasten te doen, maar je moet er wel voor zorgen dat gasten mee willen werken. Dus ik zou niet zeggen dat je zo’n oefening moet houden op een zaterdagavond wanneer het hotel vol zit”, lacht hij. “Maar op die manier krijg je wel echte reacties: gasten lezen instructies anders en zien dingen anders dan je gewend bent.”

Ook op het gebied van voorlichting van gasten zijn stappen te maken, al is dit ook voor een deel de verantwoordelijkheid van de gasten zelf: “Wij zeggen altijd: gedraagt u zich hier zoals u zich thuis ook gedraagt. Dus rook niet op de kamer of in bed. Let op met het opladen van telefoons, tablets of laptops: gebruik originele oplaadsnoeren en leg het apparaat op een tafel of een bureau. Laad niet op in bed of op een stoel of bank, want accu’s en adapters worden warm tijdens het opladen en kunnen bij oververhitting brand veroorzaken. Leg ook geen kleding over lampen en dek de rookmelder niet af. Ik weet dat sommige hoteliers hier heel streng op handhaven. En gebruik als



hotelier ledkaarsjes en -lampen: dat is niet alleen energiezuiniger, maar geeft ook veel minder warmte af."

"Nederlandse hoteliers vragen vrijwel nooit om die certificaten"

Deuren en sloten spelen een grote rol in de brandveiligheid van een hotel: middels deuren is het mogelijk om compartimenten te creëren waardoor een eventuele brand zich minder snel kan verspreiden. Aan de andere kant mogen vluchtroutes niet geblokkeerd worden door deuren die niet te openen zijn. Dolf Mulder, oprichter en chieft technology officer van Hotek Hospitality Group, benadrukt daarom het belang van gecertificeerde sloten in hotels.

Mulder merkt dat er in omliggende landen doorgaans strikter wordt omgegaan met deze certificering dan in Nederlandse hotels vaak het geval is: "In België en Duitsland wordt eigenlijk standaard gevraagd of je voldoet aan de brandveiligheidseisen en of je een certificaat van een onafhankelijk testinstituut kunt overleggen. Het grappige is dat we die vraag in Nederland bijna nooit krijgen. Terwijl mensen zich er wel bewust van moeten zijn dat ze iets moeten kopen dat brandveilig is."

"Voor ons is het ook belangrijk dat wij dat certificaat hebben en het verhaal klopt. Stel dat er ergens brand uitbreekt en een hotel brandt af, dan wordt er gezocht naar wie of wat er schuldig aan is. Als er dan een deur op slot zit die niet op slot had mogen zitten, weten we wat de verzekering gaat zeggen. Die risicoanalyse mis ik weleens bij Nederlandse hotels. En nog een tip voor hoteliers als ze nieuwe sloten laten plaatsen: vraag om goedkeuring in de Nederlandse taal en verifieer dat het om Europese certificering gaat. Mensen kunnen wel zeggen dat het product in Amerika getest is, maar het gaat om Nederlandse normen."



Alle deuren in een hotel openen

Om scenario's te voorkomen waarbij

hoteldeuren in het geval van brand niet te openen zijn, is het tegenwoordig mogelijk om met een emergency card of een druk op de knop alle deuren van het slot af te halen. Voor Mulder is dit een essentieel onderdeel van een brandveiligheidsplan: "Wij werken zelf met zo'n emergency card: wanneer die voor één deur wordt gehouden, gaan alle deuren van het slot en blijven ze dat ook. Daarnaast hebben

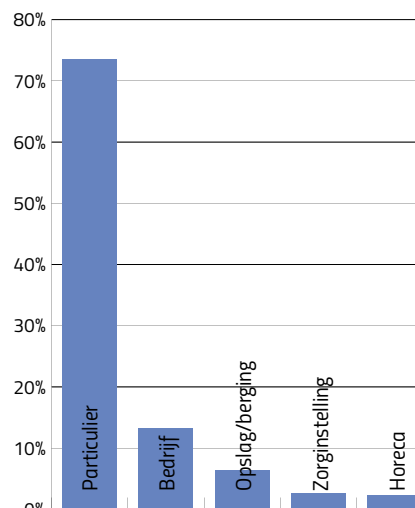
wij een functie in ons mobile key-cloudplatform waarmee van een afstand alle deuren kunnen worden geopend."

"Voor ons als slotenleverancier is het belangrijk dat mensen zelf ook heel goed nadenken: 'Wat ga ik doen als er brand uitbreekt in mijn hotel? Hoe ontsluit ik m'n deuren?' Ik ga er daarbij van uit dat de meeste hotels een ontruimingsplan hebben, dat moet ook. Maar is het personeel op de hoogte hoe zo'n brandweer- of emergency card wordt gebruikt? Of hoe ze alle deuren van een afstand kunnen openzetten? En hebben ze daar de rechten toe in de software? Want soms worden die rechten ook beperkt en heeft bijvoorbeeld alleen het management toegang."

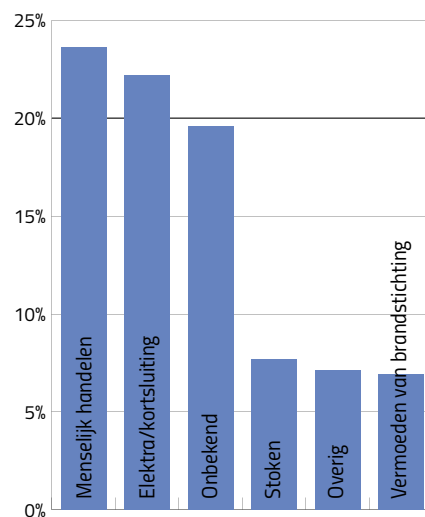
Mulder dringt er daarom op aan dat dergelijke protocollen met enige regelmaat getest worden: "Op die manier kan je goed zien hoe alles in de praktijk werkt. Een van onze klanten kwam er bij zo'n test bijvoorbeeld achter dat niemand toegang had tot de brandweerkart of de brandweerknop, en dat is niet handig. Op die manier kan je protocollen opstellen, wat een bepaalde gerustheid geeft."

Radiosignaal

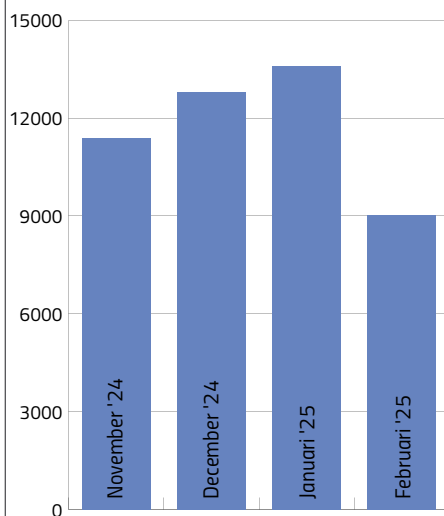
Brand en andere noodsituaties kunnen tot gevolg hebben dat de stroom uitvalt en het ook niet mogelijk is om toegang te krijgen tot de cloud. Met dit in het achterhoofd zijn er verschil-



Bestemming panden met brandschademelding in 2024. Bron: Stichting Salvage



Vermoedelijke oorzaken van brand in 2024. Bron: Stichting Salvage



Totaal aantal incidenten waarbij brandweereenheid is gealarmeerd. Bron: NIPV

lende back-ups ingebouwd om te kunnen garanderen dat de deuren ontsloten kunnen worden in geval van nood: "Andere leveranciers zullen hier eveneens over nagedacht hebben, maar wij werken met drie protocollen om verbinding te maken met de sloten. Dat is via de cloud, via een router en tenslotte via een radiosignaal. De router geldt al als back-up, maar heeft wel stroom nodig. Daarom is er nog een speciaal kastje: stel dat álles eruit ligt in een hotel, internet, mobiel netwerk en stroom, dan is er de mogelijkheid om via een radiosignaal de deuren aan te sturen."

De psychologie achter brandalarmen en ontruiming

In hotels zijn de reacties van gasten op een brandalarm cruciaal voor hun veiligheid. Terwijl brandarmsystemen ontworpen zijn om onmiddellijke evacuatie te stimuleren, blijkt uit verschillende onderzoeken dat de reactie van hotelgasten op een alarm vaak niet zo snel of effectief is als gewenst.

Mensen reageren vaak pas na enige tijd op een brandalarm en in veel gevallen wordt het geluid van het brandalarm niet onmiddellijk serieus genomen. In hotels, waar alarmen soms afgaan vanwege technische problemen of tests, kan de geloofwaardigheid van het alarm afnemen. Dit kan leiden tot een vertraging in de evacuatie, met als gevolg een verhoogd risico voor de gasten.

Sociale invloeden en groepsgezag

In hotels kan de reactie van een gast op een brandalarm sterk beïnvloed worden door de sociale omgeving. Mensen stemmen hun gedrag vaak af op dat van anderen. Wanneer gasten het alarm horen, zullen velen eerst kijken naar wat andere gasten doen. Als anderen kalm blijven of geen actie ondernemen, kan dit leiden tot de veronderstelling dat het alarm niet ernstig is, wat de evacuatie verder vertraagt.

Dit zogenaamde sociale bewijskrachteffect kan het gedrag van gasten aanzienlijk beïnvloeden. In hotels waar veel gasten zich bevinden, kan het gedrag van anderen het individu ertoe aanzetten om niet onmiddellijk te evacueren.



Het belang van informatievoorziening Een ander belangrijk aspect dat het gedrag van hotelgasten beïnvloedt tijdens een brandalarm is de manier waarop ze geïnformeerd worden. In situaties waarin alleen een alarmsignaal wordt afgegeven, kunnen gasten onzeker blijven over de ernst van de situatie. Als echter aanvullende informatie wordt verstrekt, zoals via een stemcommunicatiesysteem of duidelijke instructies van hotelpersoneel, zijn gasten sneller geneigd om actie te ondernemen.

Een stemcommunicatiesysteem blijkt daarbij vaak effectiever dan alleen een alarmsignaal. In geval van een echte brand kan het horen van een duidelijke, menselijk gesproken instructie - zoals "Er is brand op de derde verdieping, evacueer onmiddellijk via de dichtstbijzijnde nooduitgang" - de nodige motivatie en richting geven voor de evacuatie. Dit type informatie helpt de onzekerheid te verminderen en zorgt ervoor dat gasten het alarm serieus nemen.

Fysieke en psychologische reacties Naast sociale en informatieve factoren spelen fysieke en psychologische reacties een rol bij de evacuatiesnelheid. In panieksituaties of wanneer gasten door rook heen moeten bewegen, kan de evacuatiesnelheid sterk afnemen. Ook kiezen gasten vaak voor bekende uitgangen, zelfs als andere routes sneller of veiliger zouden zijn, omdat ze tijdens een noodsituatie liever vertrouwde paden volgen. Een oplossing kan zijn om duidelijke, goed gemarkeerde nooduitgangen te creëren en gasten vooraf te informeren

MEER DAN ROOKMELDERS: 7 SLIMME MANIEREN OM BRANDGEVAAR TE VERMINDEREN

Brandveiligheid in hotels draait om meer dan alleen rookmelders en brandblussers. Met een aantal slimme, maar vaak over het hoofd geziene maatregelen kan het risico op brand aanzienlijk worden verkleind.

1. Gebruik brandwerende materialen en meubels

Veel hotels investeren in luxe interieurs, maar vergeten daarbij de brandveiligheid van meubels en decoraties. Materialen zoals gordijnen, vloerbedekking en gestoffeerde meubels kunnen de verspreiding van vuur en rook versnellen. Door te kiezen voor

brandvertragende varianten of impregnering, kan kostbare tijd worden gewonnen in geval van brand. Vooral in gangen, lobby's en restaurants waar veel mensen samenkomen, is dit essentieel.

2. Zorg voor slim energiebeheer

Elektrische installaties vormen een groot risico als ze overbelast raken. Dit gebeurt vaak ongemerkt, bijvoorbeeld door een combinatie van airconditioning, waterkokers en opladers op één stopcontact. Een slim energiemanagementsysteem kan helpen om piekbelastingen te detecteren en risico's vroegtijdig te signaleren. Daarnaast kunnen

over evacuatieprocedures, zodat ze vertrouwde routes kiezen. Training van personeel in noodsituaties kan de evacuatiesnelheid verder verbeteren.

Bronnen: G. Proulx: Occupant behaviour and evacuation - M. Kobes: Zelfredzaamheid bij brand

“Bij installatie kost het 40 euro extra per deur, daarna misschien wel 150 euro”

Deuren spelen een essentiële rol in de brandveiligheid van een hotel. Het belang hiervan wordt echter nog weleens onderschat, merkt Kevin Bijl, CEO van Bijl Kozijnen: “Het glas, de kozijnen en de deuren moeten allemaal kloppen.”

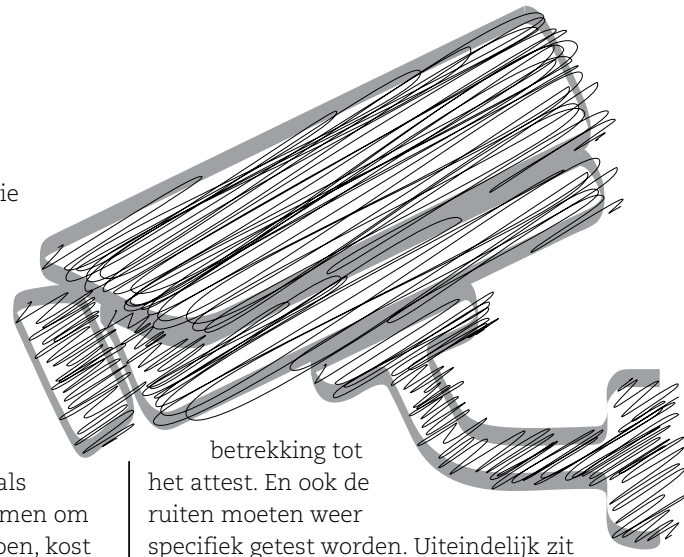
Bijl merkt in de praktijk dat hoteliers, als het op deuren aankomt, meer waarde hechten aan geluiddemping, dan aan brand- of rookwering: “Geluid is heel belangrijk, want dat is waar klachten van gasten over komen. Brand is voor veel mensen een bijzaak. Maar het is wel essentieel: als hotel wil je dat deuren niet alleen brandwerend zijn, maar ook rookwerend. Bij brand is rook namelijk doodsoorzaak nummer een.”

Rookwerendheid kan worden bereikt door middel van speciale strips die uitzetten bij bepaalde temperaturen en daardoor de ruimtes tussen de deur en het kozijn afdichten. Ook valdorpels, een mechanisme dat aan de onderkant van een deur luchtstromen afsluit, zijn belangrijk. Bijl ziet dat het belang hiervan niet bij iedereen duidelijk is: “Hoteliers kochten de afgelopen jaren

nog weleens deuren zonder die rubberen strips en een valdorpel. Dan zijn ze wel brandwerend, maar niet rookwerend. Sinds 1 januari van dit jaar is dit ook een verplichting. Bij installatie kost het 40 euro extra per deur om hem ook rookwerend te maken, maar als er iemand voor moet langskomen om dit bij bestaande deuren te doen, kost het misschien wel 150 euro.”

Attesten en controles

De brandwerendheid van deuren wordt gecontroleerd door de brandweer en in het geval van een controle, moeten hotels een attest kunnen overleggen dat zowel de deuren, de kozijnen, als de eventuele ruiten in deuren getest zijn. Hierbij is het zaak dat al deze factoren samen getest zijn op hun brandwerendheid, omdat anders de geldigheid van het attest in het geding komt: “Wij zijn eigenlijk ontstaan omdat we het totaalpakket van deuren, kozijnen en ruiten leveren. Waar het nu vaak misgaat, is dat een hoteleigenaar bij een aannemer aanklopt met het verzoek om brandwerende deuren in zijn of haar hotel te installeren.” “Ten eerste moet die aannemer de juiste kennis in huis hebben, dat is vaak al de vraag. Vervolgens bestelt de aannemer kozijnen bij de ene partij en deuren van een andere partij, dan klopt de aansluiting niet. De aannemer zegt in zo’n geval: ‘Ik koop toch een brandwerende deur en een brandwerend kozijn?’ Maar de deur en het kozijn zijn niet samen getest, waardoor foute producten worden toegepast met



betrekking tot het attest. En ook de ruiten moeten weer specifiek getest worden. Uiteindelijk zit de hoteleigenaar met het probleem, met als ergste gevolg dat de brandweer de opening uitstelt. Wij zeggen daarom: koop een goed product en koop het bij één partij.”

Update brandveiligheidsvoorschriften voor hotels

Dirk van den Berg, partner bij act legal, legt in dit artikel uit wat deze update voor hotels betekent.

Tot en met 2023 waren de brandveiligheidseisen voor gebouwen, dus ook voor hotels, opgenomen in het Bouwbesluit (de laatste versie was van 2012), een besluit onder de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Sinds 1 januari 2024, toen de Wabo is opgegaan in de Omgevingswet, zijn de eisen opgenomen in het Bbl, het Besluit bouwwerken leefomgeving. Voor gebouwen met een logiesfunctie (gebouwen waarin onderdak wordt aangeboden aan mensen terwijl dat niet hun hoofdverblijf is, dus ook hotels) gelden strenge brandveiligheidseisen. Als er aan meer dan tien personen bedrijfsmatig nachtverblijf werd aangeboden, was er onder het Bouwbe-

hotels investeren in slimme schakelaars die automatisch stroomtoevoer uitschakelen als een kamer leeg is.

3. Controleer verborgen brandhaarden

Veel branden ontstaan op plekken die zelden worden gecontroleerd, zoals ventilatiesystemen, technische ruimtes en wasruimtes. Vet- en stofophoping in afzuigkanalen kan leiden tot een schoorsteenbrand in de keuken. Droogtrommels die niet goed worden gereinigd, kunnen oververhit raken en vlamvatten. Regelmatige inspecties en onderhoud van deze verborgen risicozones zijn cruciaal om brandgevaar te beperken.

4. Betrek leveranciers en aannemers bij brandveiligheid

Veel brandincidenten ontstaan door werkzaamheden van externe partijen, zoals onderhoudsmonteurs of decorateurs. Lassen, slijpen of verkeerd geïnstalleerde bedrading kunnen vonken veroorzaken, die zich snel kunnen verspreiden in een hotelomgeving. Zorg ervoor dat alle leveranciers en aannemers verplicht worden om zich aan brandveiligheidsprotocollen te houden.

5. Integreer brandveiligheid in het interieurontwerp

Brandveiligheid moet niet alleen een technische kwestie zijn, maar ook een integraal onderdeel van het interieurontwerp. Door strategische keuzes te maken in de indeling van het hotel, kan

sluit een omgevingsvergunning brandveilig gebruik nodig. Als zo'n vergunning eenmaal is verleend, dan blijft deze geldig, ook als de regelgeving later wordt aangescherpt. Dat is in de afgelopen jaren verschillende keren gebeurd. Het gebouw moet dan blijven voldoen aan het 'rechtens verkregen niveau'.

Onder de Omgevingswet en het Bbl bestaat de vergunning brandveilig gebruik niet meer. Vier weken vóór het in gebruik nemen van een gebouw met logiesfunctie moet nu een gebruiksmelding worden gedaan. Daarin zijn alle relevante gegevens (brandcompartimenten, blusmiddelen, vluchtroutes) opgenomen. Indien het gebouw dan niet aan de regels voldoet, kan de gemeente maatwerkvoorschriften opstellen om het bouwwerk aan het Bbl te laten voldoen.

Een hotel bestaat uit een of meer brandcompartimenten met daarin subbrandcompartimenten: de hotelkamers. De scheidingsconstructie (deuren, muren, plafonds) van brandcompartimenten moet een brandwerendheid van 30 minuten hebben. Een voorwaarde voor het van kracht blijven van de vergunning brandveilig gebruik en de gebruiksmelding is dat de situatie gelijk blijft aan die ten tijde van het verlenen van de vergunning c.q. het doen van de melding. Een omvangrijke verbouwing brengt dus sowieso mee dat de vergunning vervalt en een (nieuwe) melding moet worden gedaan. Maar ook kleine ingrepen, zoals de

aanleg van een airco in hotelkamers, kunnen meebrengen dat de situatie wijzigt. Alle doorvoeren van leidingen tussen de hotelkamers moeten immers brandwerend worden afgewerkt.

Het is goed om in het oog te houden dat als een gebouw als hotel is verhuurd, het bevoegde gezag zich ter zake van bouwkundige gebreken en noodzakelijke bouwkundige aanpassingen met een last onder dwangsom tot de eigenaar kan wenden, omdat die het beste een einde kan maken aan een overtreding van bouwkundige aard. Het bevoegde gezag slaat niet altijd acht op een door huurder en verhuurder afgesproken verdeling van onderhouds- en andere verplichtingen. Ook een verhuurder die de verantwoordelijkheid voor alle gebruiksvergunningen bij de huurder heeft gelegd, kan dus op een overtreding worden aangesproken.

Ik ben recent voor de eigenaar/verhuurder betrokken geweest bij een brandveiligheidskwestie in een meer dan 100 jaar oud hotel. Het hotel was jaarlijks door de brandweer gecontroleerd maar blijkbaar niet grondig genoeg, want na een bezoek van de bevoegde veiligheidsregio oordeelde de gemeente dat het hotel bouwkundig niet voldeed aan het – toen nog geldende – Bouwbesluit 2012. De gemeente legde daarom, met een begunstigings termijn van twee maanden, aan de verhuurder de last onder dwangsom op

dat alle doorvoeren door de muren van de kamers brandveilig moesten worden afgewerkt, dat deuren van hotelkamers moesten worden voorzien van bij brand expanderende strips en dat draadglas in de gangen werd vervangen door glas dat voldoende brandwerend was. Tegelijkertijd kreeg de huurder/exploitant de last opgelegd om – als tijdelijke noodbeheersmaatregel – per direct op iedere verdieping een evacuatiecoördinator en een brandwacht te plaatsen totdat alle bouwkundige punten zouden zijn opgelost.

Er bleek inderdaad een groot aantal doorvoeren van kabels en leidingen niet brandwerend te zijn afgewerkt, doordat een vorige exploitant airco's had aangelegd en de badkamers had aangepast. De niet afgewerkte doorvoeren waren niet te zien omdat zij boven de systeemplafonds zaten. Het oplossen van de problemen werd bemoeilijkt doordat de bij de vergunning brandveilig gebruik behorende tekeningen niet meer aanwezig bleken te zijn. Ook de eigenaar had deze niet meer. Er moesten dus nieuwe tekeningen worden gemaakt. Daarvoor is een ervaren brandveiligheidsadviseur ingeschakeld, en door de inzet van een gespecialiseerde aannemer kon tijdig aan de last worden voldaan.

Dossiers

Dit dossier is te downloaden op hospitality-management.nl. Online vindt u verder dossiers over onder meer Water, Vastgoed, Hotelrestaurants, Onderhoud, Energie, MICE, Outsourcing, Cybersecurity, OTA's, Bedrijfsoverdracht en Wellness.



rookverspreiding worden beperkt en de evacuatie sneller verlopen. Denk aan het vermijden van lange, smalle gangen zonder alternatieve uitgangen, het gebruik van automatische deuren die rookwerend zijn en het positioneren van nooduitgangen op logische plekken.

6. Voorkom lithium-ionbranden

Met de opkomst van e-bikes, scooters en andere elektrische apparaten neemt ook het risico op lithium-ionbranden toe. Deze batterijen kunnen exploderen of ontbranden als ze beschadigd zijn of verkeerd worden opgeladen. Hotels kunnen dit risico beperken door aparte, goed geventileerde laadruimtes te creëren, rookdetectie bij oplaadpunten te installeren en duidelijke regels op te stellen

over waar en hoe apparaten mogen worden opgeladen. Het verbieden van het opladen van e-bike- en -scooteraccu's op hotelkamers kan ook een goede preventieve maatregel zijn.

7. Voer een 'zero tolerance'-beleid voor risicovol gedrag

Soms ontstaan branden door kleine, vermijdbare acties, zoals roken op hotelkamers, het onbeheerd achterlaten van kaarsen of het gebruik van eigen elektrische kooktoestellen. Door een streng en duidelijk beleid te hanteren, kunnen deze risico's aanzienlijk worden verkleind. Dit betekent niet alleen het plaatsen van waarschuwingsborden, maar ook actieve controle door het personeel en sancties bij overtredingen.



Dit beeld is gemaakt
met AI-technologie



Shaped to your needs

In de gastvrijheidsindustrie draait alles om comfort en een persoonlijke ervaring. Blycolin helpt om die unieke gastvrijheid waar te maken. Hoogwaardig bed-, bad- en tafellinnen, gecombineerd met persoonlijke service die aansluit bij uw merk en wensen. Duurzame producten, hand in hand met een duurzame relatie met uw vaste serviceteam dat altijd voor u klaarstaat. Voorraad, wassen en logistiek in harmonie met uw gastvrijheid. **Shaped to your needs.**



Blycolin

blycolin.com

Zorgeloos linnenbeheer • Professionele bewassing • Slimme logistiek • Kwalitatief & duurzaam

Mini Elite XS

Onzichtbaar & stijlvol design



HOTEK
key player in
hospitality

**YourMobileKey ready
No app download**

- Stijlvol design
- Leverbaar in diverse kleuren
- 2 jaar garantie, 24h service standaard

YourMobile Key

