Veiligheid met een plus

WOON
ZORG
NEDERLAND

Algemeen

Op het gebied van veiligheid voldoen de woningen van Woonzorg Nederland tenminste aan de wettelijke eisen voor brandveiligheid, legionella en asbest.

Deze eisen zijn afkomstig uit het Bouwbesluit en (voor de legionella-preventie) onder andere het Waterleidingenbesluit. Gezien de gemiddeld hoge kwetsbaarheid van onze bewoners stellen we op enkele gebieden hogere eisen dan de wet voorschrijft. In sommige gevallen hanteren we eisen bij zaken waarover de wet niets zegt. Onze ‘veiligheid met een plus’ heeft betrekking op brandveiligheid, valpreventie, sociale veiligheid en inbraakpreventie, liften, legionella en asbest.

Daarnaast besteden wij gezien onze doelgroep extra aandacht aan toegankelijkheid.

Dit document biedt een overzicht van de ‘veiligheid met een plus’ bij Woonzorg Nederland. Het vermeldt de meest in het oog springende extra veiligheidseisen van Woonzorg Nederland boven het vereiste wettelijke minimum.

WOON
ZORG
NEDERLAND

Zelfstandig wonen versus zorgvastgoed

WOON
ZORG
NEDERLAND

De ‘veiligheid met een plus’ heeft met name betrekking op onze woongebouwen voor zelfstandig wonen. We hebben de afgelopen jaren geïnventariseerd in hoeverre de nagestreefde plus al aanwezig is in onze woongebouwen voor zelfstandig wonen en zo nee, wat er ontbreekt en wanneer dit alsnog kan worden gerealiseerd. Het moment waarop dit gebeurt, hangt af van de maatregel. Sommige veiligheidsvoorzieningen kunnen relatief snel worden gerealiseerd, bij andere gebeurt dit bij een natuurlijk vervangingsmoment of geplande onderhoudsbeurt of renovatie van een gebouw. De inventarisatie is anno zomer 2020 voor de meeste veiligheidsaspecten afgerond. Wij richten tevens een proces in om de stand van zaken op veiligheidsgebied ook in de toekomst actueel te houden. Dit doen we onder meer door ons bezit hierop zelf regelmatig te inspecteren.

Het zorgvastgoed heeft een eigen wettelijk regime, met hogere eisen op het gebied van veiligheid. Ook bij deze portefeuille besteden wij hier extra aandacht aan. Niet door hogere eisen, maar door steeds actief te inventariseren of de zorggebouwen ook op termijn aan de eisen blijven voldoen. Dit is noodzakelijk omdat zorggebouwen een andere doelgroep kunnen krijgen, waardoor andere/hogere eisen kunnen gaan gelden. Ook komt het voor dat panden niet precies zijn opgeleverd zoals is voorgeschreven of dat zakelijke huurders zelf ingrepen plegen die strijdig kunnen zijn met de eisen. Daarom inspecteren we ook bij zorggebouwen regelmatig of ze nog steeds aan de op dat moment geldende eisen voldoen, en hameren we er bij onze zakelijke huurders op om door hen gewenste aanpassingen aan het gebouw met ons af te stemmen.

Sommige van onze panden zijn combinatiecomplexen, met zowel zelfstandige woningen als intramurale eenheden waarin een zorginstelling zware zorg levert. De combinatie zorgt met name op het gebied van brandveiligheid en legionellapreventie voor een extra uitdaging.

WOON
ZORG
NEDERLAND

Brandveiligheid

WOON
ZORG
NEDERLAND

Rookmelders

Sinds 2003 zijn rookmelders wettelijk verplicht in elke nieuwgebouwde woning.
Wij hebben de afgelopen jaren ook in al onze woningen van vóór 2003 rookmelders geïnstalleerd. Het kabinet is van plan rookmelders ook verplicht te stellen in bestaande woningen. Deze wettelijke plicht zou op 1 juli 2022 ingaan.

Wij voldoen daar dus nu al aan. In onze processen hebben wij geborgd dat als bij een mutatie blijkt dat rookmelders zijn verdwenen, er nieuwe worden geplaatst.

Aparte opstelruimtes voor scootmobielen

Volgens de wet mag in ‘extra beschermde vluchtroutes’ geen ‘brandlast’ aanwezig zijn. Ook scootmobielen vallen onder ‘brandlast’. Niet alleen omdat ze letterlijk in de weg staan, ook omdat er binnen korte tijd veel rook ontstaat als de accu van een scootmobiel in brand vliegt. Omdat het moeilijk uit te leggen is waarom in de ene gang wel scootmobielen mogen staan en in de andere gang niet, hebben wij besloten alle gangen te classificeren als ‘extra beschermde vluchtroute’. Als gevolg daarvan mogen er in de gangen geen scootmobielen staan. Om bewoners een veilig alternatief te bieden, richten we voor de scootmobielen waar mogelijk aparte opstelruimtes in. In het beheer handhaven wij actief of gangen inderdaad vrij blijven van obstakels zoals scootmobielen.

Elektrisch koken

Wij streven ernaar dat in onze zelfstandige woningen alleen elektrisch wordt gekookt. In de complexen waar dit nog niet het geval is wordt bij mutatie van huurders de gasaansluiting afgedopt of verwijderd en vervangen door een aansluiting voor elektrisch koken.

Extra brandwering

Volgens de wet moeten de wanden tussen de woningen en de gemeenschappelijke gang of galerij in een bestaand gebouw een brandwerendheid hebben van 20 minuten (bij nieuwbouw 60 minuten). Bij renovatie of groot onderhoud aan een gebouw hanteren wij een hogere eis van 30 minuten brandwerendheid. Wanden worden hiertoe aangepast om bij brand de veiligheid voor de bewoners in de woning te verhogen.

Voorlichting

Wij organiseren in onze complexen regelmatig informatiebijeenkomsten voor bewoners over brandveiligheid, in samenwerking met de lokale brandweerkorpsen.

Handbrandblussers

Wij hangen handbrandblussers op in de kantoor-, ontmoetings- en scootmobielruimtes, de liftmachinekamer en het ketelhuis.

WOON ZORG NEDERLAND

Valpreventie

WOON
ZORG
NEDERLAND

Stroevere vloeren

Om de kans op vallen te verkleinen, hanteren wij voor de vloeren in alle gemeenschappelijke ruimtes een strengere R-waarde. Dit resulteert in stroevere vloeren.

Zichtbare onderste treden

Wij maken de onderste trede van trappen extra zichtbaar door middel van veiligheidstrips en/of kleurcontrasten. Deze trede wordt door mensen vaak over het hoofd gezien, waardoor ze er eerder over vallen.

Beugels

In de woningen bestaat in alle badkamers en toiletten de mogelijkheid om indien nodig beugels te plaatsen.

Zo min mogelijk hoogteverschillen

Wij proberen binnen en buiten de woning de hoogteverschillen zo beperkt mogelijk te houden. Zie verder onder '*Toegankelijkheid*'.

WOON
ZORG
NEDERLAND

Sociale veiligheid en inbraakpreventie

WOON
ZORG
NEDERLAND

Videofoons

In onze nieuwbouwcomplexen worden standaard videofoons geplaatst. In onze bestaande complexen gebeurt dat bij de planmatige vervanging van de intercoms. Zo kunnen de bewoners altijd zien wie er bij hen aanbelt.

Sterkere verlichting

Wij schrijven in al onze gemeenschappelijke ruimtes verlichting voor met een lichtsterkte van 100 lux. Deze wordt aangebracht bij vervanging van de bestaande verlichting. De wettelijke eis bedraagt 20 lux.

De sterkere verlichting draagt ook bij aan de eerdergenoemde valpreventie.

WOON
ZORG
NEDERLAND

Liften

WOON
ZORG
NEDERLAND

Ruimte voor noodlift

Wij willen dat al onze complexen minimaal zijn voorzien van één lift. Bij nieuwbouw streven we naar minimaal twee liften. In de lifthallen passen we brandcompartimentering toe, zodat de liften ook bij brand in gebruik kunnen blijven.

We streven verder na dat al onze gebouwen beschikken over ruimte om bij het uitvallen van de normale lift(en) een noodlift te kunnen plaatsen. Als deze ruimte ontbreekt, wordt hij – daar waar mogelijk – gerealiseerd bij renovatie of groot onderhoud.

Een noodlift wordt vaak geplaatst tegen het gebouw aan, met toegang via een galerij of nooduitgang. Met een noodlift kunnen onze minder mobiele bewoners ook bij een langer durende uitval of reparatie van de normale lift hun woningen in en uit.

Aanvullend wordt op onze locaties zelf bekeken of bijvoorbeeld ook een tijdelijke traplift of boodschappendienst voor bewoners nodig is.

Dagelijks geteste liftalarmering

Onze liften zijn voorzien van liftalarmering met een gsm-module die dagelijks wordt getest.

WOON
ZORG
NEDERLAND

Legionella

WOON
ZORG
NEDERLAND

Digitale beheertool, aangevuld met externe audit

In onze intramurale complexen is het wettelijk verplicht de drinkwaterleidingen periodiek door te spoelen en de temperatuur van het water op te nemen. De legionellabacterie groeit immers het snelst in stilstaand water met een temperatuur tussen 20 en 55 graden.

Voor elk complex moet de betreffende zorginstelling in een logboek de spoelmomenten en gemeten temperaturen bijhouden. Wij stellen daarvoor vrijblijvend een digitale beheertool beschikbaar, waarvan op de meeste locaties gebruik wordt gemaakt. Hiermee kunnen wij op afstand volgen of de legionellapreventie in een complex conform het beheersplan wordt uitgevoerd. Bij zorginstellingen die een eigen logboek hanteren, laten wij steekproefsgewijs een audit uitvoeren door een onafhankelijke externe partij.

Dat doen we ook bij complexen waarvan we vermoeden dat de legionellapreventie tekort schiet.

Het gebruik van een digitale beheertool is niet wettelijk verplicht. We verkennen momenteel of we deze tool ook kunnen gebruiken in onze zelfstandige wooncomplexen, ook al gelden hiervoor minder strikte wettelijke regels.

De eigenaar van een collectieve drinkwater- en warmwaterinstallatie heeft (niet meer dan) de zorgplicht deugdelijk leidingwater ter beschikking te stellen. Hoe hij deze zorgplicht aantoont, is bij zelfstandige wooncomplexen niet vastgelegd.

Legionellavrije douchekoppen

Als uit watermonsters blijkt dat in een bepaalde drinkwaterinstallatie de grenswaarde (1000 KvE) voor de aanwezigheid van legionella wordt overschreden, leveren wij voor in de woningen tijdelijk legionellavrije douchekoppen.

Deze filteren alle ongewenste bacteriologische stoffen uit het douchewater.

Doorstromend leidingwater

Bij nieuwbouw en renovatie is ons streven dat minimaal de badkamer wordt voorzien van doorstromend leidingwater, met het toilet als laatste aansluiting. Dat wil zeggen dat wanneer het toilet wordt doorgespoeld, meteen ook het water voor de douche en wastafel wordt ververst. Dit voorkomt ongewenste stilstand van water.

WOON
ZORG
NEDERLAND

Ook bemonstering bij zelfstandige woningcomplexen

Het is wettelijk verplicht bij intramuraal vastgoed halfjaarlijks watermonsters te nemen ter controle op legionella. Bij zelfstandige wooncomplexen geldt die plicht niet. Wij nemen echter ook hier halfjaarlijks watermonsters, omdat het risico op het ontstaan van legionella niet kleiner is dan in zorgvastgoed. Door watermonsters te nemen, tonen we aan deugdelijk leidingwater te leveren.

Digitale temperatuursensoren

Bij nieuwbouw en renovatie installeren wij waar mogelijk digitale sensoren in warmwatersystemen met circulatie. Hiermee kunnen wij permanent volgen of de temperatuur boven het wettelijk minimum van 60 graden blijft.

WOON
ZORG
NEDERLAND

Asbest

WOON
ZORG
NEDERLAND

Volgens de wet is een woningcorporatie verplicht bewoners op de hoogte te stellen van de aanwezigheid van asbest, voor zover dat bij de corporatie bekend is.

Bij verbouw- of sloopwerkzaamheden is de corporatie verplicht te inventariseren of in het gebouw asbest aanwezig is. Woonzorg Nederland gaat bij het voorkomen van veiligheidsrisico's door asbest verder dan de wet voorschrijft.

Wij inventariseren momenteel het hele bezit op asbest, dus ook alle complexen die niet op de nominatie staan voor sloop, renovatie of groot onderhoud. Dat levert overigens niet altijd een compleet beeld op; asbest zit soms 'verstopt' in het gebouw. Een compleet beeld daarvan ontstaat pas bij het bovengenoemde verplichte (destructieve) onderzoek bij sloop- of verbouwwerkzaamheden.

De inventarisatie mondt uit in een asbestkaart die laat zien bij welke woningen asbest is aangetroffen. Hierbij wordt tevens bekeken of en wanneer het asbest verwijderd wordt. De wet noemt hiervoor geen termijnen. Wij verwijderen asbest met een hoog risico zo spoedig mogelijk en asbest met een middelhoog risico op korte termijn. Asbest met geen of een laag risico blijft zitten, maar wordt eventueel verwijderd bij een geplande onderhouds- of renovatiebeurt.

De asbestinventarisatie wordt, afhankelijk van de ontwikkelingen rond het corona-virus, volgend jaar afgerond. Eerst worden de zelfstandige woningen geïnventariseerd, daarna het zorgvastgoed.

WOON
ZORG
NEDERLAND

Toegankelijkheid

WOON
ZORG
NEDERLAND

Onze gebouwen zijn toegankelijk voor mensen met een rollator en grotendeels ook voor mensen in een rolstoel.

De hoofdentree is zonder traplopen te bereiken, evenals alle gemeenschappelijke ruimtes. De woningen zijn bereikbaar per lift en we streven ernaar dat alle primaire vertrekken (woonkamer, keuken, toilet, badkamer en tenminste één slaapkamer) binnen de woning met een rollator toegankelijk zijn.

Al onze nieuwbouw is drempelloos en rolstoeltoegankelijk. Bij renovatie en groot onderhoud streven we dit ook voor bestaande complexen zo veel mogelijk na. De woningen zijn verder geschikt voor het leveren van (externe) zorg.

In de bestaande bouw is het verlagen van drempels tussen woning en gang of galerij niet altijd haalbaar. Waar mogelijk zoeken we naar creatieve oplossingen zoals het verhogen van de galerijvloer of het maken van kleine hellinkjes naar de voordeuren van de woningen.

WOON
ZORG
NEDERLAND

De toekomst na corona

WOON
ZORG
NEDERLAND

De corona-crisis dwingt ons goed na te denken over het (toekomstig) ontwerp van gebouwen waarin verschillende doelgroepen worden gehuisvest, met navenant verschillende eisen. Dit knelde tijdens de crisis in combinatiecomplexen met een verpleeghuis én zelfstandige woningen, die de hoofdentree delen.

Het komt voor dat zelfstandige bewoners daarbij deels door het verpleeghuis moeten om naar buiten te kunnen. Toen de verpleeghuizen op het hoogtepunt van de crisis gesloten werden voor al het bezoek, konden dus ook de bewoners van de zelfstandige woningen feitelijk niet meer hun huis verlaten en ook geen bezoek meer ontvangen.

We zullen ons moeten beraden over de vraag of het toch niet handiger is iets meer scheiding aan te brengen tussen de verschillende doelgroepen in een gebouw, bijvoorbeeld via aparte ingangen.

WOON
ZORG
NEDERLAND

Innovatie

Challenge Brandveiligheid
€ 50.000
Pilot LeefSamen
Habion
woonCompagnie
WOON ZORG NEDERLAND

We zoeken actief naar innovaties op veiligheidsgebied. Rond de jaarwisseling 2019/2020 hebben we een challenge uitgezet voor brandveiligheid.

In het najaar van 2020 starten we met een aantal pilots. Een daarvan is LeefSamen, waarbij we de rookmelders in de woning en nieuw te plaatsen sensoren (bijvoorbeeld bij vallen, dwalen of inbraak) koppelen via een platform. Bij gevaar worden de vooraf door de bewoner aangegeven contactpersonen gewaarschuwd. Dit kunnen kinderen, vrienden of buren zijn, maar ook een zorgcentrale.

Ook starten we pilots met lichtgevende rozetten om de vluchtroute te duiden, een slimme kookwekker die warmte en beweging detecteert en een wegwerp-brandblusser.

WOON
ZORG
NEDERLAND