



Veiligheidsscan

BRANDVEILIGHEID

Wooncomplex Selde Rust 25-1 t/m 27-34 te Amstelveen

Adviescentrum Brandveilig Wonen is kennispartner van



Onderzoekgegevens

Type onderzoek: Veiligheidsscan brandveiligheid
Adres onderzoekslocatie: Selde Rust 27-1 t/m 27-34 Amstelveen
Omschrijving onderzoekslocatie: Appartementencomplex
Opnamedatum: 7 november 2025

Opdrachtgever

Opdrachtgever: VvE Selde Rust
Adres: Selde Rust 27-1 t/m 27-34
Postcode en plaats: 1181 MJ Amstelveen

Contactpersoon: Mevrouw Goudsmit
Telefoonnummer: 0623569704
Email: n.b.

Informatie

Document opgesteld door: Adviescentrum Brandveilig Wonen
Contactpersoon: R. Timmerman
Email: r.timmerman@acbw.nl
Telefoonnummer: 06-42370756

Datum: 8 november 2025
Versie: 1.0
Rapportnummer: 202511145.1
Status: Definitief

Inhoud

INLEIDING	4
BRAND IS GEVAARLIJK	4
BRANDVEILIGHEID IN EEN APPARTEMENTENCOMPLEX	4
BRANDRISICO IN HUIS	4
Uw VvE	5
VEILIGHEIDSSCAN WOONCOMPLEX 'SELDE RUST 25-1 T/M 27-34'	6
GEBOUWGEGEVENS	6
BIO- MAATREGELEN	7
UITGANGSPUNTEN INSPECTIE	8
HUIDIGE SITUATIE	9
OVERZICHT HUIDIGE SITUATIE	9
CONCLUSIE VAN DE VEILIGHEIDSSCAN	15
OPLADEN ELEKTRISCHE FIETSEN EN VOORLICHTING	17
OPLADEN ELEKTRISCHE FIETSEN	17
VOORLICHTING	17
CONTACTINFORMATIE	18
BEDRIJFSGEGEVENS	18

*'Het grootste
gevaar van
brand is
denken dat
het jezelf
nooit
overkomt!'*

Inleiding

Brand is gevaarlijk

Dagelijks worden tientallen huishoudens geconfronteerd met brand. Helaas vallen hierbij ook gewonden en geregeld zijn de gevolgen werkelijk fataal. Dat de vlammen gevaarlijk zijn weten we allemaal. De giftige rookgassen die vrijkomen bij brand eisen echter de meeste slachtoffers. Het inademen van rook is levensgevaarlijk en zal dan ook te allen tijde vermeden moeten worden.

Uit onderzoek is gebleken dat mensen vrijwel altijd de snelheid van branduitbreiding onderschatten. Binnen 3 minuten is de hoeveelheid rook in een ruimte al zo groot is dat de situatie levensbedreigend is. Juist door deze onderschatting vallen veel slachtoffers.

Brandveiligheid in een appartementencomplex

In een appartementencomplex hebben we te maken met meerdere huishoudens. Hierdoor zijn de bewoners meer op elkaar aangewezen als het gaat om risico's. Het kan voorkomen dat een huishouden die bewust omgaat met brandrisico's toch wordt geconfronteerd met brand doordat de burens minder consequent zijn met het uitsluiten van het brandrisico. Een appartementencomplex is opgedeeld in meerdere 'brandcompartimenten'. Dit betekent dat als er brand uitbreekt in een van deze compartimenten, de uitbreiding wordt vertraagd naar de volgende compartimenten. Echter blijkt maar al te vaak dat door verbouwingen of aanpassingen deze compartimenten niet meer voldoen. Hierdoor kan de brand uitbreiden naar volgende compartimenten waardoor niet alleen de risico's toenemen maar ook de brandbestrijding wordt bemoeilijkt. Om deze risico's in kaart te brengen heeft het Adviescentrum Brandveilig Wonen niet alleen gekeken naar 'nieuwe' brandveiligheidsmaatregelen, maar zijn ook de bestaande situaties opnieuw beoordeeld.

Brandrisico in huis

Dagelijks zijn we in huis met handelingen bezig waarbij brand zou kunnen ontstaan.

Keuken: Tijdens het koken bestaat de kans op vlam-in-de-pan. Hete vetten en oliën ontbranden bij hoge temperatuur. Het lastige aan een vlam-in-de-pan is dat deze potentiële brand zich niet laat blussen met water.

De beste handeling is de deksel rustig terugplaatsen op de pan waardoor de zuurstof bij de vlammen wordt weggenomen zodat het vuur snel dooft. Vervuilde pannen, ovens en de afzuigkap in de keuken zijn geregeld oorzaak van brand in huis. Vuil en stof in combinatie met warmte kan leiden tot brand.

Kamers: In de woonkamers zijn brandende kaarsen vaak de oorzaak van brand. Echter wij zien ook andere oorzaken, zoals verkeerd gebruik van verlengsnoeren en ondeugdelijk aangesloten apparatuur. Verlengsnoeren moeten altijd worden uitgerold en het aansluiten van te veel apparatuur op dezelfde stekkerdoos moet zoveel mogelijk worden voorkomen.

In de slaapkamer is het roken in bed geregeld een oorzaak van brand. Andere oorzaken van brand in huis die geregeld voorkomen zijn de wasdrogers die onvoldoende gereinigd worden, denk aan het pluizenfilter. Ook wordt de meterkast vaak oneigenlijk gebruikt als een voorraadkast waardoor brandbare materialen kunnen vlamvatten bij een flinke kortsluiting.

Door de toename van elektrische aangedreven voertuigen (fietsen, scootmobielen en auto's) ontstaan nieuwe risico's. Een paar algemene tips: men dient het laadproces in de gaten te houden, alleen originele onderdelen mogen gebruikt worden en wanneer de accu opgeladen is dient de stekker uit het stopcontact gehaald te worden. Een accu die gevallen of beschadigd is, mag zolang deze niet door een deskundige gecontroleerd is, niet gebruikt worden.

De meeste branden ontstaan nog steeds door *menselijk handelen*! Het is belangrijk dat we bewust worden van de gevaren bij brand en realiseren dat brand in huis of wooncomplex ons allemaal kan overkomen.

Uw VvE

Het feit dat u door het Adviescentrum Brandveilig Wonen een Veiligheidsscan laat uitvoeren wil zeggen dat u zich bewust bent van de gevaren bij brand. De kans op brand verkleint wanneer er steeds meer risico's worden uitgesloten. Preventief handelen is essentieel, maar bewustwording bij alle gebruikers van uw gebouw is net zo belangrijk. Wij adviseren u dan ook om de uitkomst van deze Veiligheidsscan te delen met de medebewoners om zodoende gezamenlijk nog meer bewust te worden van de huidige veiligheidssituatie in uw wooncomplex.

Roy Timmerman

Adviseur Brandveiligheid ACBW

8 november 2025

Veiligheidsscan wooncomplex 'Selde Rust 25-1 t/m 27-34'

Onze Veiligheidsscan is bedoeld om op *hoofddlijnen* inzicht te krijgen hoe het gesteld is met de veiligheidssituatie van uw wooncomplex. Hierbij is beoordeeld hoe de situatie op dit moment is met eventuele aanbevelingen en adviezen om de risico's op brand te verlagen. De adviezen en aanbevelingen kunnen op detailniveau verder worden uitgewerkt in een (optioneel) Veiligheids-Verbeterplan.

Adviescentrum Brandveilig Wonen kijkt niet alleen naar wet- en regelgeving. Onze beoordeling gaat verder dan bij de wet is geregeld. Zo zou het kunnen zijn dat uw complex ruimschoots voldoet aan de eisen die door de wet zijn bepaald, er toch nog aanbevelingen gedaan worden om verbeteringen te realiseren. De uitkomsten van de Veiligheidsscan betreffen aanbevelingen. ACBW zal geen verplichtingen of sancties opleggen voor het niet voldoen aan wet- en regelgeving.

Gebouwgegevens

Het woongebouw aan Selde Rust 25-1 t/m 27-34 te Amstelveen bestaat uit 52 appartementen. Het gebouw betreft een open galerij en heeft 5 bouwlagen (begane grond + 4 verdieping). Het complex heeft 2 liften en er zijn 3 trappenhuizen waardoor gevlucht kan worden. De bergingen van de woningen zijn gesitueerd op de begane grond onder de woningen. Alle appartementen beschikken over een eigen meterkast binnen in de woning. Ook hebben de woningen een eigen cv-ketel en is een mechanische ventilatiebox aanwezig

Het appartementencomplex is gebouwd in 1990.

Er wonen vooral senioren in het complex. Er bestaat daarom, in het geval van een calamiteit, een risico op verminderd zelfredzame bewoners. Bij zelfredzaamheid gaat het enerzijds om het vermogen tot het opmerken van gevaar en anderzijds om het vermogen zichzelf vervolgens (fysiek) snel te verplaatsen en in veiligheid te brengen. Ten tijde van de scan gaf men aan momenteel geen bewoners afhankelijk zijn van een scootmobiel.

BIO- maatregelen

Om de gevolgen van brand te beperken zijn er diverse brandveiligheidsvoorzieningen nodig. De aanwezigheid van verschillende brandveiligheidsvoorzieningen bepaalt het veiligheidsniveau in een gebouw. Het brandveiligheidsniveau wordt weer bepaald door een combinatie van de zogenaamde BIO-maatregelen. Dit zijn de Bouwkundige, Installatietechnische en Organisatorische maatregelen.

Tijdens de inspectie op **7 november 2025** is het gebouw op de volgende vier onderdelen beoordeeld:

Bouwkundige voorzieningen

De bouwkundige voorzieningen hebben als doel:

- Het voorkomen van branduitbreiding;
- Het tegengaan van rookverspreiding;
- Het veilig kunnen verlaten van een gebouw.

Enkele voorbeelden: aanwezigheid van brandcompartimenten en voldoende vluchtwegen.

Installatietechnische voorzieningen

Technische voorzieningen hebben als doel:

- Het bestrijden en beheersen van brand;
- Het ontdekken van brand;
- Het veilig kunnen verlaten van een gebouw.

Enkele voorbeelden: de aanwezigheid van vluchtrouteaanduidingen, noodverlichting en brandblusmiddelen.

Organisatorische maatregelen

Organisatorische maatregelen bij brand zijn alle maatregelen die de bewoners zelf treffen om het gebouw veilig te kunnen verlaten en te voorkomen dat er brand ontstaat, brand zich snel uitbreidt en rook zich te snel ontwikkelt. Het menselijk handelen is zowel de sterkste als zwakste schakel in de brandveiligheid.

Enkele voorbeelden: de aanwezigheid van een vluchtplan en onderhoud op de diverse gebouw gebonden installaties.



Omgevingskenmerken

Bij gebouw gebonden omgevingskenmerken wordt de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en de bluswatervoorzieningen van de brandweer beoordeeld.

Uitgangspunten inspectie

Tijdens de inspectie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De vier onderdelen zijn visueel en steekproefsgewijs geïnspecteerd in de algemene ruimten van het wooncomplex, zoals het gemeenschappelijk trappenhuis, de bergruimten, technische ruimten en rondom het wooncomplex. De woningen zijn geen onderdeel van deze inspectie;

Een visuele inspectie houdt in dat er geen specialistische en/of destructieve inspectiemethode is toegepast om achterliggende constructies c.q. onderdelen te kunnen beoordelen.

- Tijdens de inspectie is gecontroleerd of het woongebouw minimaal voldoet aan de wettelijke bepalingen voor brandveiligheid (Besluit Bouwwerken Leefomgeving); *Gebouwen moeten voldoen aan de gestelde eisen, zoals aangegeven in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Dit Besluit geeft de minimale veiligheidseisen waaraan een gebouw dient te voldoen, onderverdeeld in het nieuwbouw niveau en bestaande bouw niveau.*
- Het van “rechtens verkregen” niveau op bouwkundige voorzieningen kon niet achterhaald worden. De bouwvergunning is dan ook niet gebruikt bij onze beoordeling;

Het “rechtens verkregen niveau” gaat om het niveau dat is verkregen door bouw- en verbouwactiviteiten voor zover dat niveau legaal is verkregen, dus met toepassing van de destijds van toepassing zijnde voorschriften. De bouw- en verbouwactiviteiten mogen nooit tot een lager kwaliteitsniveau leiden dan het niveau voor bestaande bouw.

Huidige situatie

Overzicht huidige situatie

Bouwkundige voorzieningen

De bouwkundige voorzieningen zijn niet in orde; de leidingen van de mechanische ventilatiebox en de leidingen in de meterkast zijn niet voorzien van een brandwerende voorziening,

Verplicht:

- De leiding- en kabeldoorvoeren in het gebouw, voornamelijk in de individuele meterkasten van de appartementen, voldoen niet aan de geldende eisen conform brandveiligheid. Tevens zijn de leidingen van de mechanische ventilatiebox, welke uitkomen op de verticale leidingschacht, niet voorzien van een brandmanchet.



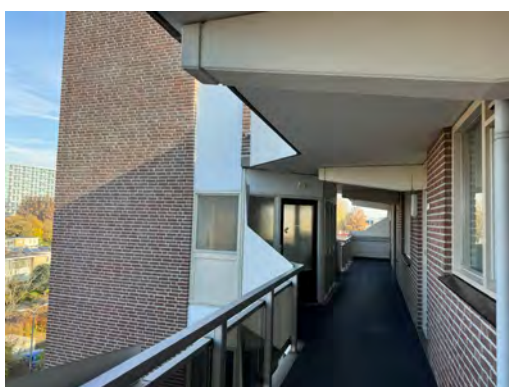
De leiding van de mechanische ventilatiebox is niet voorzien van een brandmanchet



Leidingdoorvoeren van de meterkasten zijn niet voorzien van een brandwerende coating

Aanbevelingen (niet verplicht)

- Alle trappenhuizen zijn voorzien van spiegeldraadglas. Spiegeldraadglas is het oude brandwerend glas wat vroeger werd gebruikt in brand- en rookscheidingen. Met de kennis van nu weten we dat spiegeldraadglas vele malen minder bestand is tegen hitte en daardoor ook sneller zal bezwijken bij brand. Gezien het bouwjaar van het gebouw kunnen we er van uit gaan dat de brandscheidingen van de woningen en trappenhuizen 20 of 30 minuten bedraagt. Ik wil u adviseren om bij eventuele verbouw werkzaamheden in de toekomst het spiegeldraadglas te vervangen voor brandwerend glas (30 of 60 minuten brandwerendheid). Zo zijn de trappenhuizen, bij een eventuele uitslaande brand (van een woning wat is gelegen tegenover het trappenhuis), beter en langer beschermd tegen branddoorslag en brandoverslag.



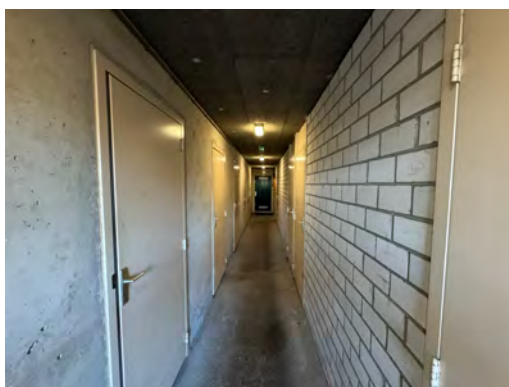
Trappenhuis is voorzien van spiegeldraadglas. Bij een eventuele uitslaande brand van de woning er tegenover zou het spiegeldraadglas kunnen bezwijken en is het trappenhuis niet meer te gebruiken als veilige vluchtroute

Installatietechnische voorzieningen

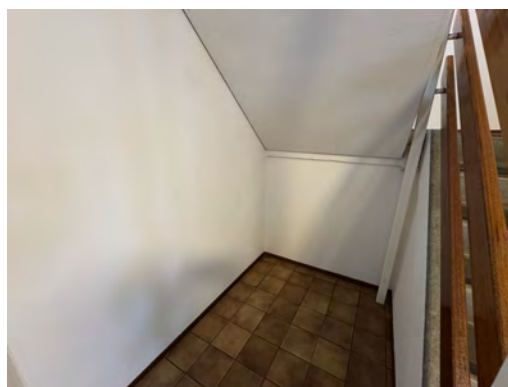
De installatietechnische voorzieningen voldoen aan de wettelijk gestelde eisen. Zoals tijdens de rondgang besproken zijn de installatietechnische eisen, welke worden voorgeschreven vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving voor woongebouwen, vrij summier. Wel zijn er een aantal aanbevelingen welke kunnen worden doorgevoerd om de veiligheid aanzienlijk te verbeteren.

Aanbevelingen (niet verplicht)

- Door de trappenhuizen te voorzien van noodverlichting kan bij algehele stroomuitval in het gebouw alsnog veilig gebruik worden gemaakt van het trappenhuis. Bewoners kunnen zich op die manier beter oriënteren bij stroomuitval.
- Door het plaatsen van een aantal kleine blusmiddelen in het trappenhuis en in de bergingen hebben bewoners de mogelijkheid om een bluspoging te doen bij een kleine beginnende brand. ACBW adviseert hiervoor 6 kg blusschuim toestellen. Tevens gaf men aan dat er op de binnenplaats wordt gebarbecued. Ook om die reden kunnen kleine blusmiddelen van toegevoegde waarde zijn.
- Tijdens de scan gaf u aan dat er regelmatig accu's van elektrische fietsen worden opgeladen in bergingen. Ik wil u adviseren om indien mogelijk geen accu's in bergingen op te laden maar zo veel als mogelijk in de woning zelf. Door het installeren van rookmelders in de bergingsgangen met een akoestische doormelding naar de buitengevel (slow-whoop) wordt een beginnende brand in deze ruimtes sneller opgemerkt waardoor de hulpdiensten eerder gealarmeerd kunnen worden. Dit geldt eveneens in de ruimte waar in het verleden scootmobielen werden gestald. Scootmobielen kunnen (met name tijdens het laadproces) in brand vliegen.



Door het plaatsen van rookmelders in de bergingen kan een eventuele brand sneller worden opgemerkt door bewoners



Door het plaatsen van een klein blusmiddel op een centrale plek (zoals bijvoorbeeld het trappenhuis) kan een beginnende brand worden geblust

Organisatorische maatregelen

De organisatorische maatregelen zijn niet geheel in orde, er wordt hierdoor niet voldaan aan de wet- en regelgeving.

Verplicht

- In met name de galerijen maar ook in het centrale trappenhuis, waar ook de lift is gesitueerd, zijn brandbare goederen aangetroffen. Portieken, trappenhuisen en galerijen moeten vrij blijven van opslag van brandbare goederen. Bij een eventuele brand kan er ongewenste rookverspreiding ontstaan. Daarbij kunnen deze goederen een snelle interventie van de hulpdiensten vertragen. Opslag van brandbare goederen in vluchtwegen is sinds 1 juli 2024 niet meer toegestaan en omschreven in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Dit betekent voor de VvE dat opslag in de portieken, galerijen en trappenhuisen niet meer is toegestaan. Het Besluit bouwwerken leefomgeving geeft aan dat er geen brandgevaarlijke objecten in de gemeenschappelijke ruimten (hal, gang of trappenhuisen) mogen staan. Risicogericht kan wel worden gesteld dat opslag in een besloten ruimte een aanzienlijk groter risico met zich meebrengt dan opslag in een ruimte met een open setting (open galerij). Tijdens de rondgang is ook besproken dat de regelgeving geen onderscheid maakt tussen open of besloten galerijen.

Onder brandgevaarlijke objecten worden in ieder geval verstaan:

- meubilair;
- fietsen en scootmobielen;
- afvalstoffen en kratten en
- decoratie.

Meubilair en decoratie is toegestaan als het:

- van metaal, steenachtig materiaal of glas is;
- materiaal onbrandbaar is volgens NEN 6064 of
- materiaal voldoet aan brandklasse A1 als bedoeld in NEN-EN 13501-1.

Er geldt een uitzondering voor:

- objecten voor bewegwijzering en informatie aan de bewoners;
- een foto, een schilderij of een andere afbeelding met een oppervlakte van ten hoogste 0,5m² bij de toegang van een woning en
- een deurmat met een oppervlakte van ten hoogste 0,5 m² bij de toegang van een woning.



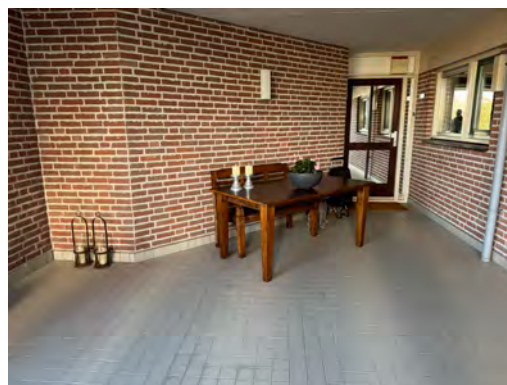
Bank verwijderen uit de hal



Bank verwijderen uit de hal



Stoelen verwijderen uit de open galerij

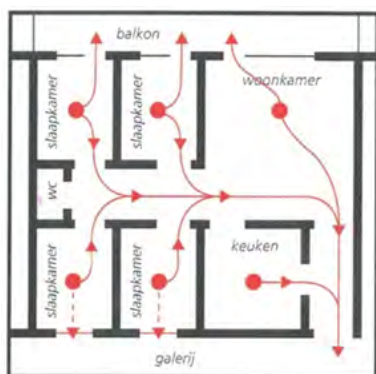


Zitinrichting verwijderen uit de open galerij

Aanbevelingen (niet verplicht)

Er zijn aanvullende organisatorische maatregelen om de brandveiligheid te vergroten:

- Het maken van een vluchtinstructie;
- Het oefenen in het gebruik van kleine blusmiddelen;
- Het bewustzijn van brandveiligheid vergroten onder de bewoners (voorlichting).



Omgevingskenmerken

De omgevingskenmerken zijn redelijk. De entree van het gebouw is goed bereikbaar voor de hulpdiensten. Een eventuele tankautospuut kan het gebouw via de parkeerplaats bereiken. De achterzijde van het gebouw is in geval van een calamiteit te bereiken door een tankautospuut. Echter is het de vraag in hoeverre het voetpad berekend is op het gewicht van een zware tankautospuut van de brandweer.

De waterwinning is momenteel niet duidelijk zichtbaar. Op dit moment is niet duidelijk waar de dichtstbijzijnde brandkraan zich bevindt. Ondanks bluswater in veel gevallen een verantwoordelijkheid is van de gemeente wil ik u adviseren om met de gemeente contact op te nemen. De gemeente (of brandweer) kan u vertellen waar de dichtstbijzijnde bluswatervoorziening zit. Dit kan daarna eventueel worden verduidelijkt middels een herkenningsbord voor de brandweer.



Herkenningbord bluswatervoorziening



Voetpad achterzijde appartementencomplex waar eventueel een tankautospuut zou kunnen rijden



Nabij de entree is voldoende ruimte voor de opstelplaats van een tankautospuut van de brandweer

Conclusie van de veiligheidsscan

Uw gebouw moet minimaal voldoen aan de wettelijke brandveiligheidseisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Het gebouw voldoet niet op een aantal onderdelen aan de gestelde voorschriften.

Het voldoen aan de wettelijke en minimale brandveiligheidseisen, geeft nog geen brandveilig gebouw! Extra preventieve voorzieningen of maatregelen kunnen bijdragen aan het voorkomen van brand en slachtoffers én het behoud van het gebouw bij brand.

De scores die wij hanteren variëren van 1 ster (geen brandbeveiligingsvoorzieningen aanwezig) tot aan 5 sterren (uitmuntend). Indien het gebouw niet aan de brandveiligheidseisen van het Bbl voldoet, is de maximale score tot 3 sterren (redelijk).

De brandveiligheidsvoorzieningen van uw woongebouw kwalificeren wij als:

NIET IN ORDE

- **ER ZIJN ORGANISATORISCHE AANPASSINGEN VERPLICHT.**
- **ER ZIJN BOUWKUNDIGE AANPASSINGEN VERPLICHT.**
- **ER ZIJN MOGELIJKHEDEN VOOR VERBETERING BRANDVEILIGHEID, EXTRA VOORZIENINGEN KUNNEN BIJDAGEN OM DE BRANDVEILIGHEID TE VERHOGEN.**

Op het moment van de opname voor deze Veiligheidsscan Brandveiligheid voldoet het gebouw van VvE Selde Rust 25-1 t/m 27-34 niet aan de wettelijke eis zoals omschreven in het Besluit bouwwerken leefomgeving (wetgeving vanaf 1-1-2024).

Beschrijving			
Bouwkundige voorzieningen		Niet in orde	*
Installatietechnische voorzieningen		Voldoende	**
Organisatorische maatregelen		Niet in orde	*
Omgevingskenmerken		Niet in orde	*
CONCLUSIE		Niet in orde	*

Niet in orde	voldoet niet aan wet- en regelgeving volgens Bbl
Voldoende	alles voldoet aan wet- en regelgeving, er zijn aanvullende maatregelen aanbevolen
Goed	alles voldoet aan wet- en regelgeving, er zijn aanvullende (niet verplichte) voorzieningen getroffen



Opladen elektrische fietsen en voorlichting

Opladen elektrische fietsen

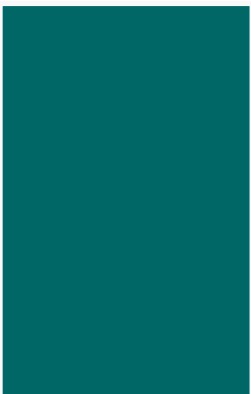
Het Adviescentrum Brandveilig Wonen ontvangt veel vragen over het laden van elektrische fietsen. De laatste jaren is er een enorme toename van brand veroorzaakt door het laden van elektrische fietsen. Uiteraard zijn er steeds meer huishoudens waar elektrische fietsen aanwezig zijn. Het moge duidelijk zijn dat Lithium-ionaccu's oververhit kunnen raken en soms zelfs kunnen exploderen bij verkeerd gebruik. Er zijn een aantal aandachtspunten;

- Laad alleen accu's op onder toezicht en in een afgesloten ruimte voorzien van een rookmelder. In het appartement of in de fietsenberging.
- Zorg dat de rookmelders in de oplaadruimte ook buiten goed hoorbaar zijn.
- Gebruik alleen originele of CE-gecertificeerde opladers.
- Gebruik geen verlengsnoeren of haspels.
- Plaats de opladers op een onbrandbare ondergrond (steen of staal).
- Beschadigde accu's vervangen.
- Zorg dat het stroomnetwerk is berekend op het aantal oplaadpunten in het gebouw.

Voorlichting

Een brandveilig gebouw kan pas worden gerealiseerd als ook de mensen die het gebouw gebruiken zich bewust zijn van de brandveiligheid. Middels een presentatie op de ledenvergadering van uw VvE kan ACBW met praktijkvoorbeelden laten zien dat brandveiligheid ons toch echt allemaal aangaat. In deze presentatie kunnen wij zaken belichten die spelen binnen uw gebouw.

Wij maken hiervoor graag een voorstel.



Contactinformatie

Naam

Roy Timmerman

Tel

06-42370756

E-mail

r.timmerman@acbw.nl

Bedrijfsgegevens

Adviescentrum Brandveilig Wonen B.V.***correspondentieadres:***

Kerkstraat 37

6996 AG Drempt

T: 030 - 761 2763

E-mail info@acbw.nl

Website www.acbw.nl

KvK nummer 74070207

Op alle activiteiten van ACBW zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, zie:

<https://www.acbw.nl/algemene-voorwaarden>