

# Wetten, regels en gebouwen: volgt u het nog?

Gebouwbeheerders hebben te maken met steeds meer wet- en regelgeving die ook nog eens steeds complexer wordt. Is het allemaal nog wel bij te houden? PETER GIJBELS\*

**G**ebouweigenaren en -beheerders hebben te maken met een groeiend aantal wettelijke aspecten, normen en vergunningen. Welke inspecties zijn wettelijk verplicht en welke keuringsrapporten moeten op locatie aanwezig zijn? Welke verantwoordelijkheden moeten binnen de beheerorganisatie zijn vastgelegd en wat kan eventueel uitbesteed worden?

Het is vaak lastig te overzien aan welke regelgeving de gebouwbeheerder moet voldoen en over welke documenten en gegevens men moet beschikken om dit ook aan te kunnen tonen. Heeft u als gebouweigenaar of -beheerder inzicht in de op u van toepassing zijnde wet- en regelgeving en kunt u inschatten waar de risico's binnen uw organisatie liggen?

Werkgevers hebben op basis van de Arbowet de verplichting om maatregelen te nemen om een veilige en gezonde werkomgeving voor medewerkers te kunnen waarborgen. In de praktijk betekent dit veelal dat de directie een arbo- en een milieubeleidsverklaring ondertekenen en dat de uitvoering en controle van een belangrijk deel van het arbobeleid gedelegeerd wordt aan de facilitaire organisatie en, indien aanwezig, de KAM-afdeling (kwaliteit, arbo en milieu). Wat betekent dit nu voor het gebouwbeheer?

## Arbowet

Aangezien het gebouw en de gebouwgebonden technische voorzieningen een belangrijk deel van de werkomgeving van medewerkers vormen, moeten inspecties en keuringen verricht worden om aan te kunnen tonen dat de medewerkers ook daadwerkelijk in een veilige en gezonde omgeving ver-

blijven. De werkwijze en frequentie van uitvoering van inspecties en keuringen zijn veelal vastgelegd in Nederlandse (NEN) en Europese (NEN-EN) normen. Zo zijn er normen voor het onderhouden en beheren van brandmeldinstallaties, ontruimingsvoorzieningen en krachtinstallaties maar ook de richtlijnen voor het inspecteren van



keukenafzuiginstallaties en het parkeren van personenauto's zijn omschreven in normen.

Dit is slechts een kleine greep uit het arsenaal aan normen waarmee gebouwbeheerders te maken hebben. Aanvullend op de normen zijn er richtlijnen (onder andere BRL's) en publicaties (onder andere ISSO-publicaties en P-bladen) van toepassing. Enkele voorbeelden hiervan zijn de voorschriften voor legionellabeheer, richtlijnen

Het uitvoeren van *energiebeheersmaatregelen* behoeft enige nuancering. Uiteraard is het voor elke organisatie van maatschappelijk en financieel belang om op een verantwoorde wijze om te gaan met energieverbruik. Maar voor veel organisaties en branches is het verplicht om een goed energiebeleid te voeren. Dit is het geval bij organisaties en instellingen vallend onder de Wet Milieubeheer (WM) en Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB)

een gestandaardiseerde scan, de EPA-U, is vanaf 1 januari 2008 verplicht bij verhuur- en verkooptransacties. Gebouwbeheerders moeten bij verkoop, nieuwbouw, renovatie en verhuur van kantoren een energiecertificaat kunnen overleggen.

### Gebrek aan overzicht

Uit bovenstaande mag blijken dat de hoeveelheid regelgeving, waar de gebouwbeheerder mee te maken heeft, aanzienlijk is. In de praktijk is het lastig te overzien aan welke wetten, regels en normen men moet voldoen, temeer omdat een eenduidig overzicht in de vorm van een 'Handboek wet- en regelgeving voor gebouwbeheerders' niet voor handen is.

Regelgeving is aan continue verandering onderhevig en het proces van totstandkoming van nieuwe regelgeving (of wijzigingen) is vaak erg grillig. Zo kan het soms jaren duren voordat regelgeving daadwerkelijk vertaald is in concrete normen en richtlijnen, maar ook is het mogelijk dat dit binnen zeer korte termijn tot stand wordt gebracht. Het laatste is het geval bij incidenten en calamiteiten. In het recente verleden hebben incidenten, zoals de legionella-uitbraak bij de Westfriese Flora,

## 'Controles op de veilige werkomgeving vinden niet preventief plaats'

voor kwaliteit van het binnenklimaat en de voorschriften voor het keuren van lift- en geveelinstallaties.

### Milieuwetgeving

Naast arbogereleerde regelgeving heeft de gebouwbeheerder te maken met voorschriften vanuit de milieuwetgeving. Het verschil is dat de arbo-regelgeving zich op een veilige en gezonde verblijfsomgeving van mensen richt, terwijl de milieuregelgeving focust op het voorkomen of beperken van milieuschade. Hierbij valt onderscheid te maken in regelgeving voor het *opslaan en afvoeren* van milieubelastende stoffen enerzijds en het *beperken van de milieubelasting* door gebouwgebonden voorzieningen anderzijds. Aangezien de opslag van schadelijke stoffen sterk bedrijfs- en branchespecifiek is, beperken we ons hier tot de milieuregelgeving met betrekking tot de algemene gebouwgebonden voorzieningen.

De milieuregelgeving voor gebouwgebonden voorzieningen bestaat aan de ene kant uit een aantal verplichte inspecties van technische installaties en aan de andere kant uit energiebeheersmaatregelen. De voorgeschreven *inspecties* betreffen de lekdichtheidscontroles van koelinstallaties (STEK-regelgeving) en de metingen van de uitstoot van rookgassen van stookinstallaties (SCIOS-regelgeving). Deze inspecties moeten uitgevoerd worden door hiervoor gecertificeerde inspectie- of onderhoudsbedrijven.

waarbij het gasverbruik groter dan 25.000 m<sup>3</sup> per jaar is en/of het elektriciteitsverbruik groter dan 50.000 kWh per jaar. Hiernaast heeft de overheid aanvullende meerjaren afspraken (MJA) gemaakt over energiereductie binnen een groot aantal marktsegmenten, zoals ziekenhuizen, banken en supermarkten. De eerste stap bij het uitvoeren van energiebeleid is het in kaart brengen van huidige en gewenste energieverbruiken. Hiertoe wordt veelal een energiescan uitgevoerd. Het uitvoeren van

### Praktijkvoorbeeld

#### ► Probleemstelling

Allité biedt een integraal pakket aan van extra- en intramurale zorg- en dienstverlening. Dit doet zij vanuit vier verpleeg- en verzorgingstehuizen, een hoofdkantoor en 35 consultatiecentra in Zeeland. Door een historie van fusies en reorganisaties was niet duidelijk in welke mate de verschillende locaties voldeden aan de actuele regelgeving op het gebied van gebouwen.

#### ► Aanpak

Met behulp van een checklist werd door CoSource per locatie een *Safety Register* opgesteld. Dit is een handboek waarin alle actuele wet- en regelgeving voor gebouwbeheer is uitgewerkt. Daarnaast wordt beschreven over welke documenten en gegevens (keuringsrapporten, logboeken, vergunningen, risicoanalyses, et cetera) men moet beschikken om te voldoen aan de regelgeving.

Alle relevante documenten werden vervolgens door Allité verzameld en gearchieveerd in het Safety Register of er werd een verwijzing naar de standplaats van het betreffende document in het register opgenomen. Vanuit de inventarisatie bleek dat er hiaten waren binnen het beheer van de elektrotechnische voorzieningen en het beheer van technische inspecties. Met ondersteuning vanuit CoSource is vervolgens een Installatie Verantwoordelijke conform de NEN 340 aangesteld en heeft een aanbesteding van onderhouds- en inspectiewerkzaamheden plaatsgevonden. Via een abonnement op het Safety Register blijft Allité op de hoogte van ontwikkelingen op gebied van wet- en regelgeving.

de horecabrand in Volendam en de Schipholbrand, gezorgd voor een versnelling in het ontwikkelen van regelgeving. Keerzijde van deze snelle ontwikkeling van regelgeving is dat de verlangde maatregelen soms doorschieten onder invloed van de actualiteit en vervolgens later weer worden bijgesteld. Een voorbeeld hiervan is de legionella-regelgeving. Naar aanleiding van incidenten werden er in het begin van deze eeuw vergaande maatregelen afgekondigd, met grote financiële en organisatorische consequenties tot gevolg. Nu, enkele jaren later, zijn deze aanzienlijk afgezwakt.

### Controlerende instanties

De arbo- en milieuregelgeving is erop gericht ongevallen en calamiteiten te voorkomen. Om aansprakelijkheid bij onverhoopte ongevallen en calamiteiten te kunnen voorkomen, hoeft de gebouwbeheerder niet de letterlijke inhoud van elke norm te kennen. Echter van belang is wel dat men te allen tijde kan aantonen dat wordt voldaan aan de wet. Hiertoe moet de gebouwbeheerder inzichtelijk kunnen maken dat de processen ten aanzien van regelgeving op deugdelijke wijze zijn georganiseerd.

De overheid heeft haar controles op het naleven van de regelgeving onderverdeeld in drie aandachtsgebieden:

1. Brandveiligheid en ontruiming: controle naleving regelgeving door brandweer/gemeente;
2. Veiligheid werkomgeving: controle naleving regelgeving door arbeidsinspectie;

3. Milieu-aspecten: controle naleving regelgeving door gemeente.

De uitgangspunten voor brandveiligheid en ontruiming zijn meestal vastgelegd in de *gebruiksvergunning*. De brandweer voorziet in de controle op naleving van de, in de vergunning vermelde, aspecten. Lastig hierbij is echter dat er ruimte is voor interpretatie van de regelgeving, wat tot gevolg heeft dat de inhoud van en controle op de gebruiksvergunning per gemeente kan verschillen. Veel gebouwbeheerders met objecten in meerdere regio's ervaren dan ook deze interpretatieverschil-

co inventarisatie (RI&E), functionarissen namens de directie schriftelijke bevoegdheden toewijzen en het onderhoud en de inspecties organiseren. Indien deze functie niet is ingericht, blijft de bestuurder hoofdelijk aansprakelijk bij ongevallen. Aangezien elke Nederlander geacht wordt de wet te kennen, en dus ook de Arbowet, kunnen zowel de bestuurder als de gebouwbeheerder zich niet verschuilen in onwetendheid.

De controle op naleving van gebouwgebonden milieuaspecten valt onder verantwoordelijkheid van de milieu/vastgoed handhavingdiensten van ge-

## 'Het aantal regels, waar de gebouwbeheerder mee te maken heeft, is aanzienlijk'

len van de verschillende brandweerkorpsen als erg storend. Het ministerie van VROM heeft dit probleem onderkend en gaat door het 'Gebruiksbesluit Brandveilige Bouwwerken' de brandveiligheidseisen voor alle gemeentes gelijk stellen. Helaas is de geplande ingangsdatum van dit besluit met een jaar verschoven naar 1 augustus 2008.

In tegenstelling tot de controle op de gebruiksvergunning vinden controles op de *veilige werkomgeving* niet preventief plaats. Pas als er zich een ongeval of calamiteit heeft voorgedaan zal de arbeidsinspectie controleren of de regels zijn nageleefd. Dit is een lastige situatie voor gebouwbeheerders, aangezien binnen veel organisaties de stelling wordt gehanteerd dat men niet roomser dan de paus wil zijn. In de praktijk betekent dit dat men voldoet aan de benodigde vergunningen en ook wettelijk verplichte keuringen laat uitvoeren, maar minder aandacht schenkt aan organisatorische veiligheidsaspecten.

Een voorbeeld hiervan is het inrichten van de organisatie voor het veilig beheer van elektrotechnische installaties. Vanuit de NEN 3140 wordt omschreven dat organisaties een Installatie Verantwoordelijke moeten aanstellen. Deze functionaris moet onder andere zorgen voor het opstellen van een risi-

meenten. Op basis van steekproeven wordt gecontroleerd of de verplichte keuringen en inspecties van de stookinstallaties en koelmachines zijn uitgevoerd en of de logboeken correct zijn ingevuld.

### Beheer van regelgeving

Om verrassingen bij controles en aansprakelijkheid bij ongevallen en incidenten te voorkomen is het van belang dat de gebouwbeheerder beschikt over inzicht in de relevante regelgeving. Om de beheersbaarheid te vergroten is het raadzaam een overzicht van beheergegevens op te stellen. Dit overzicht omvat een opsomming van alle te beheren vergunningen, inspectierapporten, logboeken, risicoanalyses, keuringsstickers, et cetera. Met per aspect weergegeven wat de frequenties en bijzonderheden zijn. Nu inzichtelijk is aan welke regelgeving en op welke wijze, moet worden voldaan, zal de gebouwbeheerder kunnen starten met het opstellen van een uitvoeringsplan. Om ook in de toekomst de juiste prioriteit te kunnen blijven geven aan wetten en regelgeving, is het aan te bevelen de hiervoor benodigde budgetten integraal op te nemen in de 'meerjaren instandhoudingsbegroting'. «

\* Peter Gijbels is directeur van CoSource BV, advies- en projectmanagementbureau voor gebouwbeheer en technisch facilitaire processen

