

Beheer regelgeving kerntaak gebouwbeheer

Als gebouwbeheerder heeft u te maken met een groeiend aantal wettelijke aspecten, normen en vergunningen. Bijvoorbeeld het Bouwbesluit en de daarop aanvullende Zorgplicht voor een veilig en gezond gebruik van gebouwen. Om inzicht te krijgen in de voor u geldende wetgeving en in de risico's binnen uw organisatie, is een goed beheer van regelgeving van belang.

Helaas bestaat er geen 'handboek wet- en regelgeving voor gebouwbeheerders' met een eenduidig overzicht van alle wet- en regelgeving voor gebouwbeheerders. Daarom is het in de praktijk lastig te overzien aan welke wetten, regels en normen u moet voldoen, en over welke documenten en gegevens u moet beschikken om dit ook te kunnen aantonen.

Regelgeving is bovendien aan continue verandering onderhevig en het proces van totstandkoming van nieuwe regelgeving (of wijzigingen) is vaak grillig. Zo kan het soms jaren duren en in andere gevallen gaat het heel snel, vooral na incidenten waarbij slachtoffers vallen. Deze ad hoc ontwikkelde regelgeving kent vaak maatregelen die 'doorschieten' onder invloed van de actualiteit en vervolgens later weer worden bijgesteld. Hoe moet je nu deze wijzigingen in de regelgeving op waarde schatten?

BOUWBESLUIT EN ZORGPLICHT

In het Bouwbesluit 2012 zijn de regels voor het (brand)veilig gebruik van gebouwen (voorheen Gebruiksbesluit of Besluit brandveilig gebruik bouwwerken) opgenomen en worden voorschriften gegeven voor het niveau van bestaande bouw, ten aanzien van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu.

Een belangrijke aanvulling hierop vormt de Zorgplicht (mede tot stand gekomen na de grote branden in Volendam en Enschede) die onderdeel uitmaakt van de Woningwet.



Voorbeeld van Safety Register, software voor beheer van wet- en regelgeving en compliancy (= voldoen aan wet- en regelgeving) in de bebouwde omgeving.

“ Voorkom verrassingen bij controles en aansprakelijkheid bij incidenten

WANNEER ZORGPLICHT?

Kort gezegd komt het er op neer dat wanneer het Bouwbesluit geen specifieke eisen stelt aan het veilig en gezond gebruik van gebouwen, de Zorgplicht aan de orde is. Deze Zorgplicht vormt als het ware een vangnet, waarmee de overheid de verantwoordelijkheid voor een veilige omgeving bij de gebouweigenaar/beheerder legt zonder verder specifiek voor te schrijven wat die hiervoor moet doen.

OVERTREDING STRAFBAAR

Uit de Zorgplicht volgt dat de gebouweigenaar/beheerder alle maatregelen moet nemen ('voor zover die binnen zijn vermogen liggen') om geen gevaar te laten ontstaan of te laten voortduren. Overtreding van de Zorgplicht is strafbaar gesteld in de Wet op economische delicten.

WAT BETEKENT DIT VOOR U?

Om er voor zorg te dragen dat gebouwen veilig en gezond zijn, moet deugdelijk onderhoud worden uitgevoerd en moeten inspecties en keuringen worden verricht. Eigenlijk niets nieuws onder de zon. Echter vanwege de Zorgplicht en de juridische aansprakelijkheid bij calamiteiten en incidenten, is een groeiende behoefte ontstaan aan het aantoonbaar en inzichtelijk maken van het onderhoud. In de praktijk

betekent dit dat de 'wettelijke verplichtingen' steeds vaker centraal worden gearchieveerd. Veelal gaat dit echter niet verder dan het verzamelen van de onderhoud- en keuringsdocumenten van verwarmingsinstallaties, koelmachines, brandmeldsystemen en liftinstallaties.

Op zich al een behoorlijke klus, omdat deze documenten vaak zijn opgenomen in logboeken, mappen en kasten die zijn verspreid over meerdere locaties.

BASISDOCUMENTATIE OP ORDE?

Maar om aan te tonen dat men aan de geldende regelgeving voldoet, is meer nodig dan het overleggen van keurings- en inspectierapporten. De basisdocumentatie moet ook op orde zijn. En dat blijkt vaak niet het geval.

Zo ontbreekt vaak – ondanks periodiek onderhoud - een eerste ingebruikname rapport (EBI) voor verwarmingsinstallaties of de ontwerpgegevens (PvE) voor brandmeldsystemen. Ook de tekeningenpakketten en risicoanalyses voor de elektrotechnische voorzieningen, brandveilige doorvoeringen of de waterleidingsystemen (benodigd voor legionellabeheer) zijn vaak niet geactualiseerd.

Het op orde brengen van deze basisdocumentatie brengt vaak aanzienlijke kosten met zich mee.

AANTOONBARE BEHEERSTRUCTUUR

Daarnaast ontbreekt vaak een aantoonbare beheerstructuur, zoals het 'aanwijzingen beleid' voor de Installatie Verantwoordelijke NEN 3140 (elektrotechnische veiligheid) en de taken van de Beheerder Brandmeldinstallaties.

BEHEER REGELGEVING

Om verrassingen bij controles en aansprakelijkheid bij incidenten te voorkomen, is het van belang dat u als gebouwbeheerder beschikt over inzicht in de relevante regelgeving. Om de beheersbaarheid te vergroten, is het raadzaam:

1. een overzicht van beheergegevens op te stellen
Hiermee maakt u inzichtelijk aan welke regelgeving moet worden voldaan en op welke wijze. 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.
2. een uitvoeringsplan te maken
Om ook in de toekomst de juiste prioriteit te kunnen blijven geven aan wet- en regelgeving, is het aan te bevelen de hiervoor benodigde budgetten op te nemen in de meerjaren instandhoudingsbegroting.

SOFTWARE

U hoeft dit allemaal niet zelf uit te vinden. Voor het borgen van deze processen zijn specifiek hiervoor ontwikkelde softwareprogramma's beschikbaar, zoals Bris online (bouwregelgeving) of Safety Register (regelgeving- en compliance-tool voor bestaande gebouwen). ■

UITBESTEDING VAN ONDERHOUD

Uitbesteden van onderhoud, hoe doe je dat tegenwoordig? Nog inspanningsgericht, per werk, of resultaatgericht op basis van een langere samenwerking met de uitvoerende partij? Peter Gijbels, directeur van advies- en managementbureau CoSource te Best, gaat in een doorlopende serie in op de verschillende aspecten van de uit- en aanbesteding van onderhoud.