

Wet- en regelgeving onderbelicht binnen technisch beheer

Gebouweigenaren 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 inzicht in de wet- en regelgeving en kunt u inschatten waar de risico's binnen uw organisatie liggen?

Als het kalf verdronken is...

De hoeveelheid regelgeving waar de gebouwbeheerder mee te maken heeft is aanzienlijk. 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. Het tegenovergestelde is echter het geval indien er incidenten optreden waarbij slachtoffers vallen.

De voorbeelden kennen we allemaal uit het nieuws. Nadat er slachtoffers waren gevallen bij branden in zorgomgevingen, in de horecasector en in opvangcentra voor asielzoekers werden er maatregelen aangekondigd door de overheid. En legionella-uitbraken bij publieke evenementen hebben ertoe geleid dat er in snel-tempo regelgeving werd ontwikkeld voor waterleidingsystemen.

57 ALS HET KALF VERDRONKEN IS, DEMPT MEN DE PUT



- men treft maatregelen die men eerder had moeten nemen

Deze ad hoc ontwikkelde regelgeving kent vaak maatregelen die “doorschieten” onder invloed van de actualiteit en vervolgens later weer worden bijgesteld.
Hoe moet de gebouwbeheerder nu deze wijzigingen in de regelgeving op waarde schatten?

Bouwbesluit en zorgplicht

In het Bouwbesluit 2012 zijn de regels t.b.v. het brandveilig gebruik van gebouwen (voorheen Gebruiksbesluit of Besluit brandveilig gebruik bouwwerken) opgenomen en tevens worden voorschriften gegeven voor het niveau bestaande bouw. Echter een belangrijke aanvulling hierop vormt de Zorgplicht welke onderdeel uitmaakt van de Woningwet.

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

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 nu voor het gebouwbeheer?

Om er voor zorg te dragen dat gebouwen veilig en gezond zijn moet er deugdelijk onderhoud worden uitgevoerd en zullen er inspecties en keuringen verricht moeten worden. Eigenlijk niets nieuws onder de zon.

Echter vanwege de Zorgplicht en de juridische aansprakelijkheid bij calamiteiten en incidenten, is er 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 gearcheveerd worden. 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 opgenomen zijn in logboeken, mappen en kasten welke verspreid zijn over meerdere locaties.

Compliance gaat verder dan Zorgplicht

Maar om aan te tonen dat men aan de geldende regelgeving voldoet, is meer nodig dan het overleggen van keurings- en inspectierapporten. Vaak blijkt dat de basisdocumentatie niet op orde is. Ondanks dat er periodiek onderhoud wordt uitgevoerd ontbreekt een eerste ingebruikname rapport (EBI) voor verwarmingsinstallaties of de ontwerpgegevens (PvE) voor brandmeldsystemen.

Maar ook de tekeningenpakketten en risicoanalyses voor de elektrotechnische voorzieningen, brandveilige doorvoeringen of de waterleidingsystemen (benodigd voor legionella beheer) zijn vaak niet geactualiseerd.

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

Een ander vaak voorkomend probleem is het ontbreken van een aantoonbare beheerstructuur zoals het 'aanwijzingen beleid' voor de Installatie Verantwoordelijke NEN 3140 (elektrotechnische veiligheid) en de taken van de Beheerder Brandmeldinstallaties.

Beheer van regelgeving is kerntaak binnen technisch gebouw beheer

Om verrassingen bij controles en aansprakelijkheid bij 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, etc. 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 wet- en regelgeving is het aanbevelenswaardig de hiervoor benodigde budgetten op te nemen in de meerjaren instandhoudingsbegroting.

Het borgen van bovengenoemd processen wordt tegenwoordig vereenvoudigd door specifiek hiervoor ontwikkelde software tools zoals Bris online (bouwregelgeving) en Safety Register (regelgeving- en compliance-tool voor bestaande gebouwen).

