



**VEILIG ONDERHOUD VAN GEBOUWEN IS VAN LEVENSBELANG. VOOR DIVERSE ONDERHOUDSBRANCHES DIE OP HOOGTE AAN, OP OF IN EEN GEBOUW WERKEN ZIJN VEILIGHEIDSVOORSCHRIFTEN VEREIST. EN TERECHT. VALGEVAAR IS EEN GROOT RISICO. HELAAS GEBEUREN ER NOG ALTIJD TE VEEL ARBEIDSONGEVALLEN. WIE IS ER NU VERANTWOORDELIJK VOOR ONGEVALLEN? WIE KAN ER AANSPRAKELIJK WORDEN GESTELD? WIE IS ER VERANTWOORDELIJK VOOR PREVENTIEVE MAATREGELEN? IN DE PRAKTIJK ZIJN DEZE VRAGEN NIET GEMAKKELIJK TE BEANTWOORDEN.**

## Gebouwonderhoud kan veiliger

De complexiteit zit in het feit dat vele partijen een bijdrage moeten leveren aan verantwoord gebouwonderhoud. Belangrijk is om hierbij een onderscheid te maken in gebouwoorzieningen en onderhoudswerkzaamheden. Wat betreft gebouwoorzieningen staat de vraag centraal: wie is er verantwoordelijk als een gebouw na oplevering niet verantwoord kan worden onderhouden? Deze verantwoordelijkheid ligt in de keten van architecten, projectontwikkelaars, bouwers, opdrachtgevers, gebouweigenaren en beheerders.

Wettelijk gezien zijn de verantwoordelijkheden omtrent constructieve veiligheid en brandveiligheid vastgelegd in artikel 1a van de Woningwet. Dit artikel geeft aan dat de opdrachtgever, of als de opdrachtgever niet meer te vinden is, in ieder geval de eigenaar aansprakelijk is voor het gebouw. De veiligheid tijdens het bouwproces is geregeld in

het Arbobesluit hoofdstuk 2 afdeling 5. In het gebouw heeft de werkgever (bijvoorbeeld de huurder van het gebouw) de verplichting risico's in te schatten met betrekking tot de veiligheid van werknemers (artikel 5 van de Arbowet). In de genoemde wetten staat de verantwoordelijkheid voor gebouwoorzieningen ten behoeve van veilig onderhoud niet concreet benoemd. Mogelijk vindt een rechter het veilig onderhoud er wel bij horen

bouw. Vereisten voor veilig onderhoud zijn hiermee vergelijkbaar. En vereisten voor veiligheid tijdens het bouwproces zijn opgesteld voor degene die werkzaam zijn op een bouwplaats. Waarom zou een rechter de lijn niet doortrekken naar de onderhoudsfase?

### Jurisprudentie

Uit jurisprudentie blijkt dat projectontwikkelaars en bouwondernemingen aanspra-

*Bij de aanvraag van een bouwvergunning zal al getoetst moeten worden of het gebouw veilig kan worden onderhouden*

op basis van genoemde artikelen. Zo zijn de vereisten voor constructieve veiligheid en brandveiligheid ook opgesteld ten behoeve van de algehele veiligheid in en om een ge-

kkelijk kunnen worden gesteld indien een gebouw niet verantwoord onderhouden kan worden. De uitspraken bij arbitragezaken (Garantie Instituut Woningbouw en Raad

van Arbitrage) zijn hierin eenduidig. De bestaande regelgeving voor veilig onderhoud is van essentieel belang in het wijzen van het vonnis. De veiligheid bij onderhoud staat niet ter discussie. 'In situaties waarbij in het ontwerp niet voldoende rekening is gehouden met de mogelijkheid om ramen

of laat gebruiken, draagt er, voor zover dat in diens vermogen ligt, zorg voor dat als gevolg van dat bouwen, gebruik of slopen geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.' Dit artikel uit de Woningwet geeft aan dat de zorg voor veiligheid een verplichting in de keten

delijk als een gebouw na oplevering niet verantwoord wordt onderhouden? De werkgever van het onderhoudsbedrijf is aansprakelijk voor schade die zijn werknemer lijdt in de uitvoering van zijn werkzaamheden, tenzij opzet of roekeloos gedrag bij werknemer. De aansprakelijkheid vervalt ook als



Foto: OSB

■ Werkzaamheden bij het hoofdkantoor van Menzis in het Groningse Europapark.

op eenvoudige wijze en tegen redelijke kosten te wassen, wordt de ontwikkelaar veroordeeld tot het aanbrengen van voorzieningen of het aanpassen van het gebouw. De brancheafspraken over veilig en gezond glazenwassen worden door de arbiters gehanteerd als regelgevend kader om te bepalen of er wordt voldaan aan de eisen van goed en deugdelijk werk.' (AbomaKeboma, 2008[1])

## Zorgplicht

'Een ieder die een bouwwerk of standplaats bouwt, gebruikt, laat gebruiken of sloop, dan wel een open erf of terrein gebruikt

De Ondernemersorganisatie Schoonmaak- en Bedrijfsdiensten (OSB) heeft op de website [www.osb.nl](http://www.osb.nl) (platforms – segment AWOOG – veilig werken) de belangrijkste informatie voor glasbewassing en gevelonderhoud verzameld. Deze informatie is ook voor gebouw-eigenaren en -beheerders toegankelijk. Op deze site staan de voorschriften voor veilig werken op hoogte die opgenomen zijn in de arbocatalogus voor de schoonmaak- en glazenwasersbranche. Helaas wordt er nog te vaak gesproken over publicaties uit convenant gevelonderhoud (zoals 'Document Gevelonderhoud'). Deze publicaties zijn vervangen door de arbocatalogus, module Veilig werken op hoogte, RI&E Glas- en Gevelreiniging.

[1] AbomaKeboma, *Eindrapportage Dossiervorming glazenwasarbitrages*, juli 2008.

is. Iedere ketenpartij, van architect tot gebruiker en onderhoudspersoneel, heeft een verantwoordelijkheid op het gebied van veiligheid.

## Onderhoudswerkzaamheden

Wat betreft onderhoudswerkzaamheden staat de vraag centraal: wie is er verantwoor-

de werkgever aan zijn zorgplicht heeft voldaan. Indien het gebouw niet verantwoord kan worden onderhouden, behoort het onderhoudsbedrijf de werkzaamheden niet uit te voeren. Omdat de werkzaamheden door het onderhoudsbedrijf niet op eigen locatie gebeuren, zal het onderhoudsbedrijf een risico-inschatting en plan van aanpak



Gé Dubbelmar/Hollandse Hoogte

als voor brandpreventie en constructieve veiligheid- de verantwoordelijkheid bij de opdrachtgever voor het bouwwerk te liggen. Een toetsingskader voor bouwvoorzieningen, waarbij een vertaalslag wordt gemaakt vanuit de arboreggeving voor de verschillende onderhoudsbranches, zal de verantwoordelijkheden voor de aanvrager bouwvergunning vastleggen. De vergunningaanvrager zal moeten verklaren welke werkmethoden toegepast kunnen worden. Het ontbreken of onvolledig ingevuld zijn van deze verklaring zal een grond moeten zijn om de vergunning te weigeren. Door de verantwoordelijkheid in de keten goed vast te leggen vermindert uiteindelijk de regeldruk voor alle overige partijen tot aan de Arbeidsinspectie en onderhoudsbedrijven toe. Ook financieel gezien zullen er minder kosten gemaakt hoeven te worden door alle partijen in de keten, indien er voor aanvang bouw goed nagedacht wordt over de exploitatiefase.

## Conclusie

De vraag wie er verantwoordelijk is als een gebouw na oplevering niet verantwoord kan worden onderhouden moet eenduidig beantwoord kunnen worden. Regelgeving is hierbij essentieel. Maar ook informatievoorziening is van belang. De diverse onderhoudsbranches moeten blijven werken aan de vertaalslag van arboreggeving voor diverse onderhoudsbranches naar bouwvoorzieningen. Deze informatie zal zo veel mogelijk besproken moeten worden met architecten, projectontwikkelaars, bouwondernemingen en opdrachtgevers. ■



**Mark Verhees**

is werkzaam als coördinator Platforms bij de Ondernemersorganisatie Schoonmaak- en Bedrijfsdiensten (OSB). Hij zet zich o.a. actief in voor de specialismen glasbewassing en gevelbehandeling.

■ De vereisten voor veiligheid tijdens het bouwproces zijn opgesteld voor mensen die werkzaam zijn op een bouwplaats. Waarom zou een rechter de lijn niet doortrekken naar de onderhoudsfase?

moeten maken van ieder gebouw waaraan hij onderhoud pleegt.

De Arbeidsinspectie handhaaft op arbeidsomstandigheden conform geldende regelgeving. De Arbeidsinspectie richt zich hierbij op werkgever en werknemer. Indien er sprake is van een ongeval waarbij de voorzieningen in gebreke bleven, dan zal de Arbeidsinspectie aan de gebouweigenaar rapporteren welke voorzieningen er aangepast moeten worden.

De gebouweigenaar, gebouwbeheerder, gebruiker zal voor onderhoud een overeenkomst sluiten met een onderhoudsbedrijf. Beide partijen moeten er voor zorgen dat deze overeenkomst in lijn is met de wetgeving en dus ook de arboreggeving. De arbovoorschriften zijn voor alle partijen toegankelijk qua informatie. Navraag doen naar een object-RI&E en het contractueel vastleggen dat conform arboreggeving ge-

werkt wordt, zijn voor de zorgplicht van de gebouweigenaar belangrijke items.

## Regeldruk

De wetgeving en verantwoordelijkheden voor verantwoord gebouwonderhoud zijn momenteel verdeeld over vele verschillende partijen. De vele verschillende open normen, vooral met betrekking tot de bouwvoorzieningen, maken het een complex geheel. Veelal zullen in de huidige situaties rechters uitspraken moeten doen. Ter voorkoming van aansprakelijkheden gaat iedere partij eigen inschattingen maken. Gelet op de vele onderhoudsbranches kan dit van bijvoorbeeld een gebouweigenaar veel inspanningen vereisen. Om eenduidigheid in de regelgeving te krijgen, zal bij de aanvraag van een bouwvergunning al getoetst moeten worden of het gebouw veilig kan worden onderhouden. Hierdoor komt –net