



Duidelijkheid voor VvE'en:

Gevelonderhoud wordt veiliger met nieuw toetsingskader

De overheid is bezig met de ontwikkeling van een toets voor veilig onderhoud van gebouwen. Die toets moet in de toekomst worden uitgevoerd bij de aanvraag voor een bouwvergunning. Het uitgangspunt is dat bij het ontwerp van een gebouw al rekening wordt gehouden met de veiligheid van de mensen die het onderhoud gaan uitvoeren: glazenwassers en gevelreinigers. Bij de aanvraag voor de bouwvergunning moet de aanvrager aangeven hoe het gebouw op een verantwoorde wijze kan worden onderhouden.

Een goede zaak, vinden alle partijen die betrokken zijn bij verantwoord gebouwonderhoud. Over dit onderwerp werd op 14 mei jl. een congres gehouden, dat was georganiseerd door de OSB (Ondernemersorganisatie Schoonmaak- en Bedrijfsdiensten), het Liftinstituut en VvE Belang. Tijdens het congres gaven de betrokken partijen uitleg over veilig en verantwoord gebouwonderhoud. De bezoekers (waaronder veel leden van VvE Belang) konden vragen stellen. Bij de beantwoording van die vragen bleek overigens dat ook mét een toets niet alle problemen zijn opgelost, maar wél veel!

Bewoners de dupe

In het novembernummer van VvE Magazine meldden we al dat veel gebouwen (waaronder ook veel appartementengebouwen) zodanig zijn ontworpen dat de glazenwasser – of de bewoner – de ramen niet eenvoudig en veilig kan wassen. Dan ontstaat er een probleem en de bewoners zijn de dupe. Immers: als de glazenwasser niet volgens de arboregels kan werken, moet zijn werkgever ervoor kiezen om de opdracht te weigeren. Vuile ramen dus, maar dat is niet het eind van het verhaal. Uit een onderzoek dat in 2008 is uitgevoerd door onderzoeksbureau Aboma+Keboma (in opdracht van OSB) blijkt namelijk dat het gebouw in dat geval moet worden aangepast. De Raad van Arbitrage en het Garantie Instituut Woningbouw geven de VvE in dit soort gevallen vrijwel altijd gelijk als ze de bouwer of projectontwikkelaar aanspreken op het ontbreken van voorzieningen om het gebouw verantwoord te onderhouden tegen redelijke kosten. Dat geldt overigens alleen voor gebouwen die zijn opgeleverd na 1 januari 1997: in dat jaar is er pas adequate regelgeving ontstaan op het gebied van veilig werken. Het Document Gevelonderhoud kreeg toen de status van overheidsvoorschrift en werd in 2007

vervangen door de Arbocatalogus voor de Schoonmaak- en Glazenwassersbranche.

Aansprakelijkheid

Het toetsingskader is er nog niet, dus voorlopig worstelen bouwweigenaren – en dus veel VvE'en – nog steeds met de vraag: wie is verantwoordelijk en aansprakelijk voor ongevallen bij gevelonderhoud?

Maurits Mazel, advocaat bij Boekel De Nerée: "Een gebouw eigenaar die een schoonmaakbedrijf inhuurt, kan aansprakelijk worden gesteld voor ongevallen als het gebouw niet op een verantwoorde wijze kan worden onderhouden of als het

schoonmaakbedrijf niet volgens de arboregels werkt. Een VvE moet zich er dus van vergewissen dat het bedrijf op een verantwoorde wijze werkt. Ik ben dan ook blij met de nieuwe toets die nu wordt ontwikkeld: als al in het ontwerp rekening wordt gehouden met (on)mogelijkheden van gevelonderhoud, worden veel problemen voorkomen. De wet zegt dat iedereen die een gebouw bouwt of gebruikt, ervoor moet zorgen dat de gezondheid en de veiligheid van mensen niet in gevaar komt, vooropgesteld dat hij/zij bij machte is om dat gevaar tegen te gaan. De VvE moet er dus inderdaad voor zorgen dat ze weet met wat voor bedrijf ze in zee gaat."

Wie is verantwoordelijk en aansprakelijk voor ongevallen bij gevelonderhoud?



Koos van Lindenberg, voorlichter van het Liftinstituut: "Steeds meer gebouweigenaren realiseren zich dat reiniging en onderhoud van gevels veilig moet gebeuren. Onze veiligheidskeuring van gevelonderhoudsinstallaties en het Certificaat Veilige Glasbewassing zorgen ervoor dat eigenaren en beheerders een zorg minder hebben: daarmee kunnen ze calamiteiten en financiële risico's voorkomen. De branche beschikt over een Arbocatalogus, die nadere invulling geeft aan de kaders van de Arboret 2007. Een bedrijf dat werkt volgens de Arbocatalogus, werkt in principe veilig en verantwoord. Vóór een gebouw gereinigd wordt, moet een Risico-Inventarisatie en -Evaluatie (RI&E) worden opgesteld. Daarbij wordt een afweging tussen de werkmethoden die volgens de Arbocatalogus het meest geschikt zijn voor het verantwoord onderhouden van het gebouw."

VvE verantwoordelijk?

Is de VvE als opdrachtgever verantwoordelijk - en aansprakelijk - voor de risico's die de gevelreiniger (veelal glazenwasser) loopt? Die vraag stond voor de meeste vertegenwoordigers van Verenigingen van Eigenaren centraal.

Mark Verhees, coördinator Platforms van OSB, is daar duidelijk in: "Wij verwachten natuurlijk niet van de Verenigingen van Eigenaren dat ze kennis hebben van alle eisen op arbogebied. Wél zullen ze moeten nagaan of gewerkt wordt conform de arboregels."

Carin Benders, landelijk projectleider van de Arbeidsinspectie, ging in op de relatie tussen werkgever en werknemer (een VvE is geen werkgever, maar opdrachtgever). "De werkgever moet ervoor zorgen dat zijn medewerkers hun werk op een veilige, verantwoorde wijze kunnen uitvoeren. We kijken daarbij met name naar de veiligheid van de arbeidsmiddelen (waarbij we veel aandacht hebben voor ladders, hoogwerkers en rolsteigers) en naar de fysieke belasting van de medewerkers. Bij elke inspectie blijkt weer dat de regels voor veilig en verantwoord werken in veel gevallen worden overtreden. Op dat moment komen wij in actie, en we attenderen ook de gebouweigenaar op de overtreding. Verder gaat onze bemoeienis niet: als het tot een gerechtelijke procedure komt, zal de rechter bepalen of alle partijen aan hun zorgplicht hebben voldaan. De rechter bepaalt dus wie aansprakelijk is."

Het is verstandig om e.e.a. goed schriftelijk vast te leggen en te werken volgens de Arbocatalogus

Zorgplicht

Het woord 'zorgplicht' viel vaak tijdens het congres. Wat is dan de zorgplicht voor de gebouweigenaar, bijvoorbeeld de VvE? Die mag er volgens de sprekers van uitgaan dat de aannemer op een verantwoordelijke wijze met zijn medewerkers en zijn materialen omgaat als hij beschikt over het keurmerk 'Glas en Gevel' van OSB of het certificaat Veilige Glasbewassing van het Liftinstituut. Koos van Lindenberg meldde dat het certificaat veel zekerheid geeft omtrent de zorgplicht van de gebouweigenaar. Het gebouw is dan immers getoetst aan de arboregels voor de glazenwasser. In het certificaat wordt aangegeven welke werkmethoden beschikbaar zijn voor het gebouw. VvE'en die zaken doen met een bedrijf dat het OSB-keurmerk Glas & Gevel heeft, mogen ervan uitgaan dat de glazenwasser kwaliteit levert én meedenkt met de opdrachtgever, bijvoorbeeld over risico's.

Wat te doen?

Vallen van grote hoogte is de belangrijkste oorzaak van bedrijfsongevallen. Verantwoord gevelonderhoud staat dan ook hoog op de prioriteitenlijst van de ministeries van SZW en VROM, meldten vertegenwoordigers van die ministeries. Zij gaan eroverigens van uit dat de opdrachtgever niet aansprakelijk is wanneer het werk op een onveilige wijze wordt uitgevoerd: dat

is een zaak tussen werkgever en -nemer. Voor VvE'en is het in het kader van de zorgplicht echter wel degelijk van belang om onderzoek te plegen naar de kwaliteit van het bedrijf dat gevelonderhoud uitvoert. Alleen een aantrekkelijke offerte is niet voldoende! De eerste vraag die gesteld moet worden, is of voor het pand een object-RI&E is gemaakt. In de Arbocatalogus, module Glas- en Gevelreiniging (downloaden via www.ras.nl) kan iedereen zien of de aannemer ervoor gezorgd heeft dat het goed zit met de veiligheid en of de RI&E volgens de Arbocatalogus is opgesteld. Als dat allemaal niet het geval is, is er maar één oplossing: een ander schoonmaakbedrijf zoeken. Een VvE die werkt met een bedrijf dat wél over de gevraagde documenten beschikt, kan ervan uitgaan dat het bedrijf werkt volgens de gestelde veiligheidseisen. Als er dan toch een ongeval plaatsvindt, kan de gebouweigenaar of -beheerder gemakkelijk bewijzen dat aan de zorgplicht is voldaan. Hij kan zich immers beroepen op de opdracht om te werken volgens de Arbocatalogus en de daarbij opgestelde object-RI&E.

Veel VvE'en werken al vele jaren naar volle tevredenheid (maar zonder enige zekerheid!) met een zelfde aannemer en een contract is lang niet altijd voorhanden. Het is verstandig om een schriftelijke overeenkomst met de aannemer aan te gaan, opdracht te geven om een object-RI&E te maken en te werken volgens de Arbocatalogus. Vraag ook naar het certificaat of keurmerk! Dat kan u veel ellende en geld besparen als er tóch iets gebeurt!

ABSEILEN?

Carin Benders gaf enkele voorbeelden van schoonmaakmethodes die niet zijn toegestaan (maar wel geregeld worden toegepast door schoonmaakbedrijven die hun verantwoordelijkheid niet nemen!).

Zo mag een gebouw met meer dan 200 m² glas niet worden gereinigd met een telescopisch wassysteem. Reden: de fysieke belasting van de medewerker is veel te groot.

De maximale werkhoogte van een ladder is tien meter. De hand van de glazenwasser mag dus niet hoger komen dan die tien meter. Dat betekent dat een gebouw van vier verdiepingen niet met behulp van een ladder mag worden gereinigd. Abseilen is niet toegestaan, maar - ironisch genoeg - wél van het hoogste woongebouw van Nederland: Montevideo in Rotterdam (regelmatig te zien in het tv-programma '30-hoog'). De glazenwassersinstallatie van het gebouw is kapot, en daarom heeft de Arbeidsinspectie bij hoge uitzondering tijdelijk toestemming gegeven voor deze methode.

