

Maatschappelijk Vastgoeddag 2022

Zorgplicht

Even voorstellen



Principal Consultant Asset- en onderhoudsmanagement bij Helix Advies & Docent bij Helix Academy

- Kerndocent leergang Vastgoedbeheer & Asset- en onderhoudsmanagement vastgoed
- Hoofddocent leergang NEN 2767
- Lid normcommissie NEN 2767 en NEN 8026
- Auteur Praktijkgids NEN 2767 Conditiemeting

- Bestuurslid Stichting Comog Examens Vastgoed
- Coördinerend hoofdauteur Jellema Deel 13 Asset- en onderhoudsmanagement Vastgoed
- Praktijkgids Methodiek NEN 2767 MBO WBTK





Gebouweigenaren zijn verantwoordelijk voor de veiligheid van de gebruikers van het pand en de mensen die eraan werken.

- Achter deze zorgplicht gaat een **groeïend aantal wetten** schuil met verplichte maatregelen (technisch of organisatorisch), **inspecties, keuringen en rapportages** die al dan niet op de locatie aanwezig moeten zijn.
- Een goede invulling van de zorgplicht en **'in compliance zijn'** is extra van belang voor gebouweigenaren in de (semi) publieke sector.
- Iedereen in Nederland wordt geacht de wetten te volgen en **publieke organisaties hebben hierin een extra verantwoordelijkheid.**
- Daarbij staan de gebouwen in de publieke belangstelling en kan het **niet naleven van de wet maatschappelijke en politieke consequenties hebben.**

— — —

INHOUD

- Inleiding Zorg- en onderzoeksplicht
- Wat dan ... en wat nog meer?
- Waarom dan?
- Hoe dan?
- Stellingen

Inleiding Zorgplicht – Wat dan?

- Vastgoedorganisaties zijn **verantwoordelijk** voor het voldoen aan de **wettelijke verplichtingen** en de zorg voor **veilige en gezonde gebouwen**.
- Het **voldoen aan de zorgplicht is** opgenomen in de lijst van **economische delicten**.
- Dit houdt in dat het **bewust of onbewust nalaten** van deze verplichting kan leiden tot **strafrechtelijke vervolging**.
- Door het introduceren van de zorgplicht wil de overheid eigenaren **bewust maken** van hun eigen verantwoordelijkheid hierin.
- Zowel **eigenaar als huurder/ gebruiker** hebben een rol/ verplichting in de zorgplicht.

Inleiding Zorgplicht Woningwet artikel 1a – Wat dan?

Lid 1.

De eigenaar van een bouwwerk, open erf of terrein of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het daaraan treffen van voorzieningen **draagt er zorg voor dat** als gevolg van de staat van dat bouwwerk, open erf of terrein **geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.**

Toelichting: De juridisch eigenaar heeft de wettelijke zorgplicht voor het vastgoed. De zorgplicht is niet juridisch overdraagbaar.

Bijvoorbeeld: Als eigenaar kan je verantwoordelijk worden gehouden voor het ondeskundig of ongeoorloofd gebruik van het gebouw door bijvoorbeeld een huurder.

Inleiding Zorgplicht Woningwet artikel 1a – Wat dan?

Lid 2.

Een ieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt, **laat gebruiken of sloopt**, dan wel een open erf of terrein gebruikt 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.**

Inleiding Zorgplicht Woningwet artikel 1a – Wat dan?

Lid 3.

De eigenaar van een bouwwerk of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het daaraan treffen van voorzieningen **onderzoekt, of laat onderzoek uitvoeren naar, de staat van dat bouwwerk**, voor zover dat bouwwerk behoort tot bij ministeriële regeling vast te stellen categorieën bouwwerken **waarvan is vast komen te staan dat die een gevaar voor de gezondheid of de veiligheid kunnen opleveren.**

Bij ministeriële regeling worden voorschriften gegeven omtrent het onderzoek.

Waarom dan?

- Omdat het moet?
- Omdat het zinvol is voor de veiligheid en gezondheid van anderen en de omgeving?
- Omdat het extra kosten (claims of vervolgschade) en imagoschade voorkomt?
- Omdat het iets is wat altijd terugkomt?
- Omdat het deel uitmaakt van MVO?

Wat dan?

Er is natuurlijk het **Bouwbesluit** en het **voldoen aan wet- en regelgeving en normen en voorschriften**.

Bouwbesluit 2012, art. 1.16: Installaties functioneren overeenkomstig voorschriften; Wordt adequaat beheerd, onderhouden en gecontroleerd, en wordt zodanig gebruikt dat geen gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.

Bijvoorbeeld Sertum boekje:

Wet- en regelgeving bestaande gebouwen en installaties



Wat dan?

Wettelijke Eisen en Normen en voorschriften ten aanzien van de staat van gebouwen

Publiek- en privaatrecht

- Burgerlijk Wetboek (in het bijzonder BW7 en artikel 6:174)
- Jurisprudentie

Wetten en normen

Normen en richtlijnen kunnen direct aangestuurd worden door wetten (u moet!).

Kunnen ook slechts kaders zijn voor een veilige en milieutechnisch verantwoorde exploitatie van gebouwen en installaties (u kunt het zo doen!).

In een aantal gevallen zijn (NEN) normen slechts richtinggevend.

Sommige verzekeraars stellen de eis dat er aan bepaalde NEN-Normen voldaan moet worden.

Vergunningen en besluiten

Decentrale regelgeving (provinciaal/ gemeente/ waterschappen)

Contractuele verplichtingen

Wat dan?

De zorgplicht is geregeld en/ of komt terug in diverse wetten, zoals:

- **Omgevingswet?**
- Burgerlijk wetboek.
- Woningwet.
- Bouwbesluit.
- Regeling Bouwbesluit.
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
- Besluit omgevingsrecht (Bor).
- Ministeriële Regeling omgevingsrecht.
- Wet op de Ruimtelijke Ordening.
- Warenwet.
- Arbeidsomstandigheden wetgeving (ARBO).
- Wet Milieubeheer.
- Drinkwaterwet
- Flora en faunawet.

Wat dan?

Daarnaast zijn er diverse specifieke Normen en Richtlijnen voor vastgoed

- NEN(-EN) Normen.
- NEN-EN ISO Normen.
- Nederlandse Technische Afspraken (NTA's).
- Nederlandse Praktijk Richtlijnen (NPR's).
- Beoordelingsrichtlijnen (BRL's).
- ISSO Publicaties.
- Arboregelingen.
- Machinerichtlijn.

Aangevuld met onderhouds- en gebruiksvoorschriften fabrikanten!

Wat dan?



Wat dan... en wat nog meer?

Aanwezige gebreken c.q. tekortkomingen kunnen, vaak zonder dat we het weten, een risico zijn voor de veiligheid en gezondheid van gebruikers en/ of omgeving. Deze veiligheidsrisico's kunnen op diverse thema's voorkomen.

- Algemene gebruiksveiligheid – minder specifieke regelgeving;
- Arbo;
- Asbest;
- Bodemgesteldheid;
- Brandveiligheid;
- Constructieve veiligheid;
- Criminaliteit;
- Energie eisen;
- Gezond binnenmilieu;
- Installatie Veiligheid;
- Omgevingsveiligheid – minder specifieke regelgeving;
- Technische staat – minder specifieke regelgeving;
- Verzekering voorziening.

Hoe dan?

Hoe kun je goed omgaan met de zorg- en onderzoeksplicht?

- **Zelf wettelijk taken (laten) uitvoeren** – keuringen en testen in het kader van wet- en regelgeving in combinatie met preventief onderhoud aan bouw- en installatiedelen (Sertum boekje).
- **Uitvoering wettelijke taken neerleggen bij huurder/ gebruiker** en dat goed vastleggen (en uitleggen) in de huurovereenkomst met eventueel aanvullende instructie/ uitleg.

Voor beide is van toepassing: Wel controlerende taak uitvoeren middels periodiek/ jaarlijks check en terugkoppeling!

Hoe dan?

Hoe kun je 'minimaal', 'goed tot voldoende' of 'uitstekend' omgaan met de zorg- en onderzoekspllicht?

Vanuit de vraag: Hoe veilig en gezond wil je het vastgoed hebben?

In relatie tot de vastgoed visie/-strategie en het beleid zijn bijvoorbeeld de volgende drie veiligheidsniveaus te onderscheiden:

- MINIMAAL: Compliant + Beheersen sterke veiligheids- en gezondheidsrisico's.
- GOED TOT VOLDOENDE: Proactief beheersen matige veiligheids- en gezondheidsrisico's inclusief milieurisico's.
- UITSTEKEND: Maximale veiligheid inclusief voorzieningen sociale veiligheid en criminaliteit.

Deze veiligheidsniveaus zijn in feite beleidskaders die zijn opgebouwd uit diverse veiligheidsthema's waaraan een bepaalde prioriteit gegeven kan worden.

Dit is de gewenste veiligheidsstaat - die kan per gebruiksfunctie verschillen!

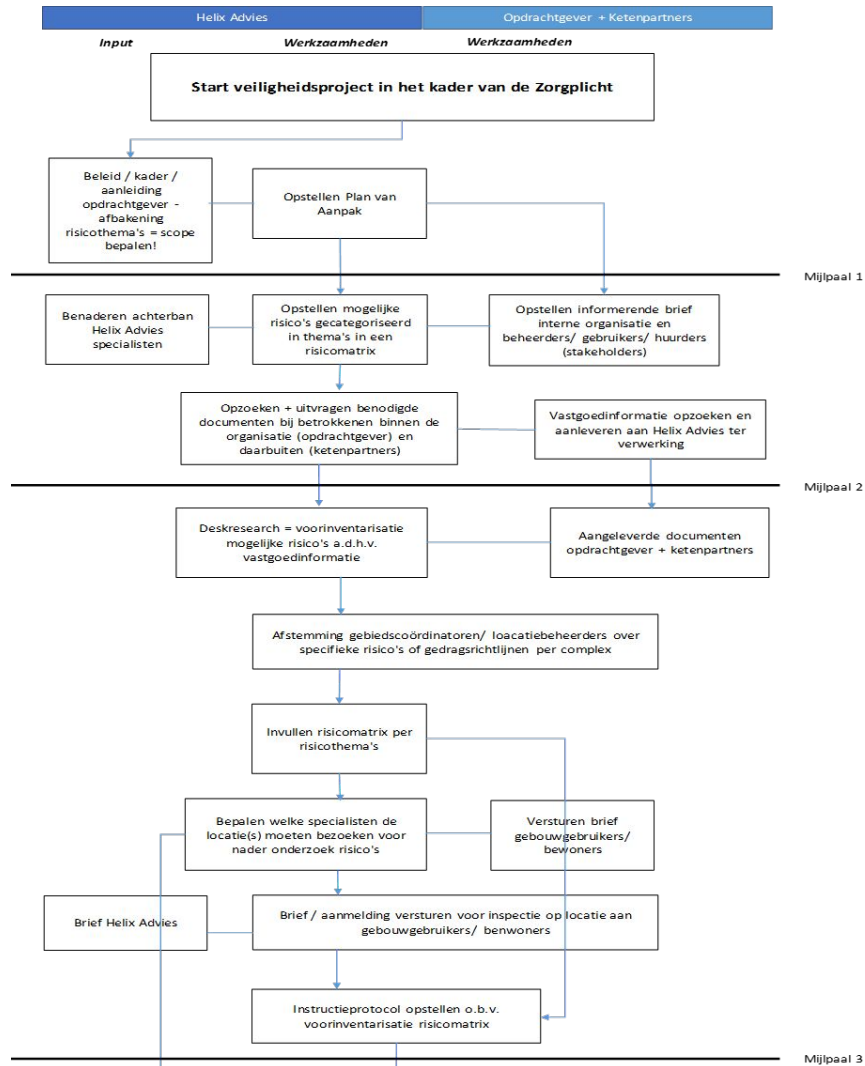
Hoe dan?

Hoe zou je kunnen omgaan met de zorg- en onderzoeksplicht?

Organiseer het veiligheids-, gezondheid en risicomanagement vanuit een 0- situatie.

Als een project met een stappenplan in de tijd en afgestemd op de scope en wat je wil bereiken!

Mijlpalen 1 t/m 3 PvA, Bron Onderzoek, Deskresearch en voorbereiding (controle)opnamen.

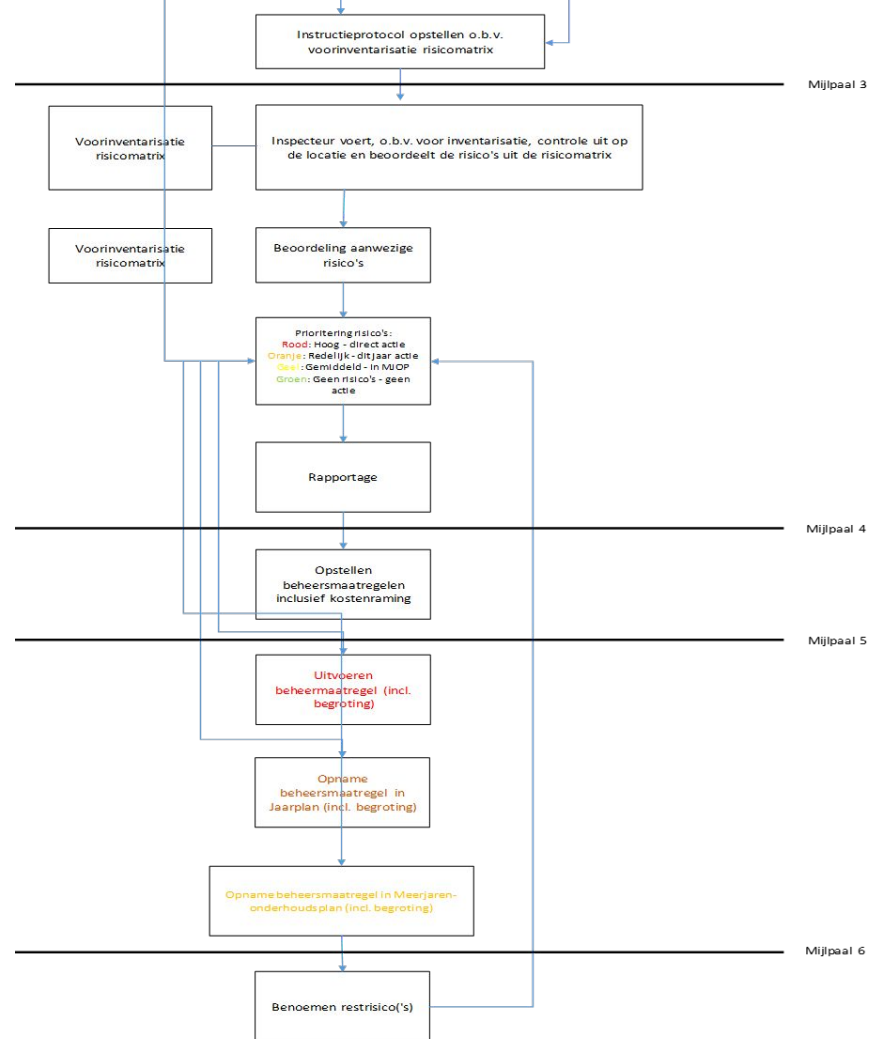


Hoe dan?

Mijlpalen ... 4 t/m 6
Uitvoering (controle)opnamen op locatie, bepalen beheersmaatregelen en kosten, prioritering.

Beheersmaatregelen kunnen uitvoeringswerkzaamheden zijn, maar kunnen ook protocollen, procedures zijn en/ informatieverstrekking (instructies/ folders) enzovoort

REALISEER en CONTROLEER!

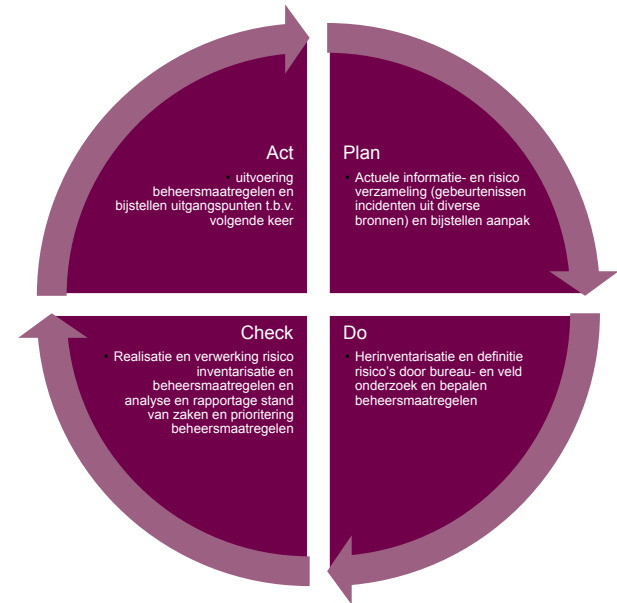


Hoe dan?

Als je alles weet en op orde hebt ... hoe zorg je er dan voor dat dat zo blijft?

Zie het als een doorlopend proces en zorg daarbij voor:

- Benoem functie verantwoordelijke.
- Leg team verantwoordelijkheden vast.
- Werk uit in processchema.
- Leg vast in werkprotocollen.
- Borg het in samenwerking met derden.
- Zorg voor vastlegging in systemen.
- Blijf op de hoogte van ontwikkelingen.



Doe Audits!

VRAAG 1

Zorgplicht - Hoe dan?

Je hebt capaciteit en geld nodig aan te kunnen tonen of je voldoet aan de Zorgplicht en eventueel extra geld om dit te realiseren en te borgen.

Hoe breng je het belang en de urgentie hiervan onder de aandacht van het bestuur en maak je hen bewust van hun verantwoordelijkheid?

STELLING 1

Zorgplicht

De zorgplicht gaat verder dan alleen de zorg voor veiligheid en gezondheid, je moet ook door onderzoek aan kunnen tonen dat je in control bent!

STELLING 2

Wat dan?

De zorg- en onderzoeksplicht gaat veel verder dan alleen maar wettelijk verplichte keuringen en testen te laten doen door een Serviceprovider!

STELLING 3

Hoe dan?

Om in relatie tot de zorg- en onderzoeksplicht in control te komen is integraal inzicht in je vastgoed en een periodieke (her)toets cruciaal.



BOUWSTENEN
VOOR SOCIAAL.

**Veel plezier met de rest
van het programma!**

Contact Bouwstenen
✉ nieuws@bouwstenen.nl