

VvEBouwkundig



Veilig dak- en gevelonderhoud? Dat kan!

Wie is verantwoordelijk en aansprakelijk?

Veilig werken op hoogte is heel goed mogelijk, maar er kan natuurlijk altijd iets gebeuren. Ook als u de nodige voorzorgsmaatregelen hebt genomen, is een ongeval nooit helemaal uit te sluiten. Als er een calamiteit plaatsvindt; wie is dan verantwoordelijk en aansprakelijk? En hoe vermindert de VvE het aansprakelijkheidsrisico? Het congres Verantwoord Gebouwonderhoud dat op 18 mei werd georganiseerd door OSB (Ondernemersorganisatie Schoonmaak en Bedrijfsdiensten), VvE Belang en het Liftinstituut, gaf antwoord op veel van die vragen.

Het congres vond plaats tijdens de Glazenwassers en Gevelbehandelaars Vakbeurs 2011 in Nieuwegein en trok ruim 300 belangstellenden VvE'en. De eerste presentatie tijdens het congres werd verzorgd door mr. Klaas Jan Schuurs, jurist bij VvE Belang en mr. Martien Klumper van Centraal Beheer. Zij lieten zien dat de gebouweigenaar aansprakelijk is voor breken aan het gebouw plus alle bestanddelen (zoals een installatie voor gevelbehandeling).

Veilige werkplek

Een veilige werkplek is van het grootste belang, toonden Schuurs en

Klumper aan: "Als er onvoldoende veiligheidsmaatregelen zijn getroffen; als het risico vooraf bekend was en als maatregelen schade en/of letsel hadden kunnen voorkomen, is de VvE aansprakelijk als er schade optreedt. Eigenaren moeten het direct melden als ze een onveilige situatie constateren. Desnoods wordt het werk dan enige tijd stilgelegd. Daarnaast moet de VvE letten op de overeenkomst die wordt gesloten met het ingehuurd bedrijf. In die overeenkomst moet ook worden vastgelegd wie verantwoordelijk is voor naleving van c.q. toezicht op regels voor veilig werken. Bovendien moet worden vermeld of er een Risico-Inventarisatie en -Evaluatie

(RI&E) is uitgevoerd." Zoals altijd zorgde dit onderwerp voor veel vragen van VvE-bestuurders die zich afvroegen hoe zij de aansprakelijkheidsrisico's het beste kunnen verkleinen.

Vrijwaring

Martien Klumper benadrukte het belang van een aansprakelijkheidsverzekering én van een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering. "Bij schade is de opdrachtnemer de eerst aansprakelijke, maar de VvE is secundair aansprakelijk", zei hij. "Bovendien kan degene die schade geleden heeft, zelf kiezen wie hij/zij aansprakelijk stelt. Maar als er opzettelijk geen veiligheidsmaatregelen zijn genomen, zal



de verzekering niet tot uitkering van de schade overgaan. Er zijn nogal wat onderhoudsbedrijven die in hun leveringsvoorwaarden aangeven dat ze worden gevrijwaard van risico's. Als dat inderdaad in de leveringsvoorwaarden staat, gaat de verzekering van de VvE niet tot uitkering over. Dit type leveringsvoorwaarden moet de VvE dus nooit accepteren!"

Veilig werken op hoogte

Koos van Lindenberg, voorlichter en veiligheidsdeskundige bij het Liftinstituut, meldde dat er nogal wat problemen zijn bij het werken op hoogte. "En hoe goedkoper het bedrijf werkt, des te groter is vaak het risico dat de VvE loopt", zei hij. "Sinds enkele jaren is er per bedrijfstak een Arbocatalogus, waarin de veiligheids-eisen helder zijn weergegeven. Die catalogi zijn te downloaden van de website www.osb.nl, maar bedrijven kunnen er ook voor kiezen om een eigen RI&E uit te voeren. En veruit de beste manier van valbeveiliging is nog altijd het aanbrennen van een borstwering of hekwerk langs de dakrand. Veiligheidslijnen met de bijbehorende paaltjes zijn veel minder effectief (bijvoorbeeld omdat werknemers zich niet altijd aan de voorschriften houden).

Certificaat

Om ervan verzekerd te zijn dat iedereen veilig het dak op kan, heeft het Liftinstituut het certificaat Dak Arbo Veilig uitgebracht, het eerste officieel erkende en objectieve bewijs van dakveiligheid in Nederland. VvE'en kunnen zo'n certificaat verkrijgen door hun dak te laten keuren door een inspecteur van het Liftinstituut. Die voert een visuele controle uit, waarbij hij let op val- en struikelgevaar, straling van zendapparatuur en onder spanning staande delen. Daarna vindt een keuring plaats van bestaande veiligheidsvoorzieningen en een beoordeling van de aanwezige gebruikershandleidingen. De VvE krijgt na afloop een rapport met de bevindingen van de inspecteur, compleet met foto's.

Glasbewassing

Nieuw is het Certificaat Veilige Glasbewassing van het Liftinstituut, een onafhankelijk bewijs dat gebouwen kunnen worden bewassen volgens de wettelijke eisen. Per bouwdeel

Hoogwerkers zijn vaak favoriet als het gaat om gevelonderhoud, maar de omgeving van het gebouw staat plaatsing van hoogwerkers niet altijd toe.

wordt aangegeven welke werkmethodes zijn toegestaan, maar het Liftinstituut kijkt desgewenst ook verder: is de zonwering veilig te onderhouden en hoe zit het met eventuele lichtreclames en gevelelementen? Slimme VvE'en combineren de inspectiewerkzaamheden voor beide certificaten en besparen daardoor veel geld!

Aanpassingen

Jos Schouten (Aboma BV) ging in op de vraag of de kwaliteit van gebouwen nadelig wordt beïnvloed als er geen voorzieningen voor gevelonderhoud zijn getroffen. Dat blijkt inderdaad het geval te zijn: bij conflicten werden VvE'en bijna tweemaal zo vaak door het GIW en de Raad voor Arbitrage in het gelijk gesteld als de betrokken onderhoudsbedrijven. De voorzieningen moesten dan alsnog worden aangebracht. Bij de gevallen waarin de VvE ongelijk kreeg, was er vaak sprake van onredelijke eisen of van een gebouw dat was gerealiseerd vóór de huidige regels werden opgesteld. Hoogwerkers zijn vaak favoriet als het gaat om gevelonderhoud, maar de omgeving van het gebouw staat plaatsing van hoogwerkers niet altijd toe. Ook over dat onderwerp hadden de aanwezigen veel vragen.

Om een goede aanpak te kiezen voor gevelbehandeling, is het handig om op hoofdlijnen te weten wat de meest voorkomende oorzaken van problemen zijn. Jaap Koek, expert gevelbehandeling, gaf veel informatie over de oorzaken van gevelproblemen: aantasting door zure regen, waardoor kalkhoudende stoffen worden opgelost en het voegwerk wordt aangetaast, witte afzettingen op de steen (in meer en minder ernstige mate), algen en mossen (snel maatregelen nemen!) en vorstschade, die zich ook na vele jaren nog kan manifesteren. Ook bij problemen door vorstschade

moeten direct rigoureuze maatregelen worden genomen. Koek gaf zijn publiek de raad om voorzichtig te zijn met de bestrijding van de diverse problemen. Hij was erop dat het vooral belangrijk is om de schade door vocht te beperken: impregneren met een hydrofoob (vochtafstotend) middel is over het algemeen effectief.

Betere voorlichting

VvE'en worden lang niet altijd optimaal voorgelicht als het gaat om het gebruik van nieuwe materialen, stelde Henk Mulder, consultant building maintenance (wiens visie u ook regelmatig aantreft in VvE Magazine). Daardoor kunnen ze moeilijk bepalen of er voldoende kennis in huis is bij de gevelbehandelaar. Mulder: "Logisch, als je bedenkt dat er alleen al ruim 3000 soorten baksteen bestaan. Belangrijk zijn de drie P's: **P**lanmatig onderhoud, **P**rofessioneel advies en **P**rofessionele behandelaars. En in elk geval moet er bij de schoonmaak van de gevels nooit gebruik worden gemaakt van middelen op basis van natronloog." Mulder had een aantal foto's van gebouwen die duidelijk met problemen kampen en ook die foto's leidden tot veel vragen en discussie in de zaal. ■

Wilt u meer weten over veilig gevelonderhoud of over de certificaten van het Liftinstituut? Bel dan 020-435 06 06 of kijk op www.liftinstituut.nl; e-mail: info@liftinstituut.nl. Voor meer informatie over gevelbehandeling: www.osb.nl >platforms< platformgevel.

Leden van VvE Belang kunnen voor vragen op het gebied van aansprakelijkheid contact opnemen met de Juridische Dienst van VvE Belang via telefoonnummer 0900-20 20 510.