

De zorgplicht

Het eerste lid van artikel 1.16 in het Bouwbesluit 2012 bevat een algemene zorgverplichting die geldt voor installaties als bedoeld in hoofdstuk 6 (Voorschriften inzake installaties). Het gaat om dergelijke installaties voor zover die bij of krachtens de wet aanwezig zijn. Er is hier gesproken van bij of krachtens de wet omdat het niet alleen gaat om installaties die in het Bouwbesluit zijn voorgeschreven, maar ook om installaties op basis van de gelijkwaardigheidsbepaling (artikel 1.3) en om installaties die op grond van artikel 13 van de Woningwet zijn voorgeschreven.

Een dergelijke installatie moet te allen tijde functioneren overeenkomstig de op de installatie van toepassing zijnde voorschriften in het Bouwbesluit. Voorts moet de installatie adequaat worden beheerd, onderhouden en gecontroleerd. In het algemeen zal het voldoende zijn wanneer de in de handleiding of productspecificaties opgenomen instructies van de fabrikant, leverancier en installateur worden gevolgd. Ook moet het gebruik zodanig zijn dat er geen gevaar voor gezondheid of veiligheid is. Hiervoor geldt eveneens dat rekening moet worden gehouden met handleidingen en dergelijke. In een aantal artikelen van hoofdstuk 6 is deze zorgplicht, onverminderd het bepaalde in artikel 1.16, verder uitgewerkt.

Overigens wordt opgemerkt dat het functioneren (inclusief beheer, onderhoud en controle) van niet in hoofdstuk 6 genoemde installaties valt onder de zorgplicht van artikel 1a, tweede lid, van de Woningwet. Een voorbeeld van een dergelijke installatie is een ventilatiesysteem (inclusief de in de ventilatiekanalen aangebrachte brandkleppen). De wijze waarop het beheer, onderhoud en controle van installaties dient te worden vastgelegd is onder andere beschreven in de aangestuurde NEN-normen en andere regelgeving. Tot 1 april 2012 was de verplichting tot het hebben van een logboek verplicht conform artikel 2.10.1 in het Besluit Brandveilig Gebruik Bouwwerken. Met de introductie van artikel 1.16 (zorgplicht) in het Bouwbesluit 2012 heeft de wetgever een reparatie uitgevoerd door een verplichting op te leggen voor alle installaties. Het logboek is dus geïntegreerd in dit nieuwe artikel maar niet met name genoemd. De zorgplicht resulteert uiteindelijk toch in een bewijslast voor beheer, onderhoud en controle van installaties en bouwkundige voorzieningen.

De wetgever verplicht u dus om zaken bij te houden over de installatie vanaf de oplevering tot aan de gebruiksbeëindiging van deze installaties.

Waar in de wet & regelgeving is een verplichting opgenomen voor van het hebben van een logboek

Het bijhouden en voorhanden hebben van een logboek wordt dus vereist op grond van wetten en besluiten zoals beschreven in de inleiding. Hieronder is een opsomming van onderwerpen met juridische grondslag of aansturing. Deze opsomming is niet compleet maar het zijn onderwerpen die in onze praktijk bekend zijn:

Onderwerp	Wet- en regelgeving
Speel- en attractietoestellen	Warenwetbesluit (WAS)
Koelinstallaties; Hoogspanningsschakelaars; Brandbeveiligingssystemen.	Besluit gefluoreerde broeikasgassen milieubeheer; Regeling gefluoreerde broeikasgassen brandbeveiligingssystemen; Regeling gefluoreerde broeikasgassen en geregleerde stoffen koelinstallaties; Regeling wijzigingen in verband met de lekdichtheid van koelinstallaties en enkele verbeteringen.
Legionellapreventie	Drinkwaterwet- en besluit
Bodem- en lucht beschermende maatregelen	Activiteitenbesluit
Stookinstallaties	Activiteitenbesluit; Besluit emissie-eisen middelgrote stookinstallaties milieubeheer;
Tijdelijke constructies - Tenten - Veiligheid	NEN-EN 13782:2005 en
Onderhoud draagbare blustoestellen	NEN 2559
Noodverlichting	Bouwbesluit; NEN
STEK: koel- en airconditioninginstallaties	F-gassen-verordening. Dit betreft EU-regelgeving
Noodverlichtingssystemen voor vluchtwegen	Bouwbesluit 2012; NEN EN-50172; NEN-EN 1838.
Brandmeldinstallaties	Bouwbesluit 2012; Regeling Brandmeldinstallaties; NEN 2535; NEN 2575; NEN 2654;
Brandslanghaspels	NEN 671-3
Blussystemen	Bouwbesluit; Gelijkwaardigheid.
Aardings- en bliksembeveiligingsinstallaties	Arbo wet
Opslag verpakte gevaarlijke stoffen	PGS 15
Opslag van vloeibare brandstoffen in ondergrondse tankinstallaties en afleverinstallaties	PGS 28
Verwarmingsinstallaties	Bouwbesluit; NEN 3028
Ontruimingsplannen	Bouwbesluit 2012; NEN 8112
Automatische sprinklerinstallaties	NEN-EN 12845 + A2 + NEN 1073-20
Geluidwering in gebouwen	NPR 5097
Gasinfrastructuur	NEN-EN 15001-1
Leidingwaterinstallaties	NEN 1006 (AVWI-2002)
Badinrichtingen en zwembaden	Besluit hygiëne badinrichtingen en zwemgelegenheden
Drinkwaterinstallaties	Drinkwaterbesluit
Binnen riolering	NTR 3216
Arbo	Arbidsomstandighedenregeling
Arbo	Arbidsomstandighedenbesluit
Laagspanningsinstallaties	NEN 1010
Algemene zorgplicht	Bouwbesluit 2012

Wat dient een logboek te bevatten

Dit is per onderwerp verschillend. Het is belangrijk om het begrip logboek nader te verklaren. Het algemene doel van een logboek is dat later teruggelezen kan worden wat er precies gebeurd is op een bepaald moment. Het is dus van groot belang dat alle details in het logboek terecht komen, zodat men later niets mist. Ook is het van belang dat de vastleggingen in een logboek authentiek zijn. De gegevens mogen niet verwijderd of ongecontroleerd gemuteerd worden.

Met referte naar de zorgplicht wat betreft brandmeld- en ontruimingsalarminstallaties alsmede brandblusinstallaties dient er altijd een logboek te worden bijgehouden. Deze verplichting is beschreven in de relevante NEN-norm en aangestuurd door het Bouwbesluit.

In zijn algemeenheid kan een logboek gezien worden als een verzameling van documenten of bestanden (bescheiden) waaruit moet blijken dat het noodzakelijke onderhoud aan een installatie op adequate wijze is uitgevoerd en dat er alles aan is gedaan om die installatie in nominale staat te houden.

Het logboek is een bewijsstuk, en dat niet alleen in de zin van de wetgever maar in vele gevallen ook voor de verzekeraars inzake uitkering na calamiteiten. Het is daarom van belang dat registratie van **aanleg, certificering, inspectie, controle en onderhoud** op juiste wijze zijn vastgelegd zodat intern en extern kan worden aangetoond dat er voldaan is aan vigerende wet- en regelgeving. Op grond van de Algemene Wet Bestuursrecht kan een toezichthouder direct inlichtingen en medewerking vorderen.

Tijdens bouw- en verbouwwerkzaamheden dienen logboeken of bescheiden op de bouwlocatie aanwezig te zijn (Bouwbesluit artikel 1.17).

Is het mogelijk om andere aspecten zoals legionella beheersing, ontruimingsinstallatie en sprinkler in het logboek op te nemen

LogboekenOnline® is uitermate geschikt als managementtool in het kader van gebouwbeheer ten aanzien van bouwkundige- en installatieonderhoud. De relevante documenten die betrekking hebben op bouwkundige-, installatietechnische-, en organisatorische voorzieningen en maatregelen kunnen als document of bestand ondergebracht worden in LogboekenOnline®. LogboekenOnline® voorziet standaard in een groot aantal installaties zoals brandbeveiligingsinstallaties, verwarmingsinstallaties, klimaatbeheersingsinstallaties, liftinstallaties, Koelinstallaties, Pompen en compressoren, brandwerende doorvoeren, legionellabeheer, brandblussystemen. Het is mogelijk om niet-genoemde installaties aan te maken in het systeem, dit is maatwerk.

De mogelijkheid om b.v. PDF-documenten in te voegen in het logboek

Alle mogelijke digitale bestanden kunnen ondergebracht worden in LogboekenOnline®. Hierin zijn geen beperkingen. Een voorbeeld van bestandextensies die nu in LogboekenOnline® vindbaar zijn: *.doc, *.ppt, *.xlxs, *.dwg, *.dxf, *.dgn, *.pdf, *.zip, *.rar. Documenten kunnen gedigitaliseerd worden en vervolgens geüpload in LogboekenOnline®. De mogelijkheden zijn onbegrensd.

De ketting is zo sterk als de zwakste schakel

Deze veelgehoorde uitdrukking is ook van toepassing op brandcompartimentering. Het is op zich al vreemd dat de wetgever wel rekening houdt met een zekere faalkans bij installatietechnische brandpreventie, maar niet bij bouwkundige brandpreventie. Op zoek naar cijfers hierover kwam ik er snel achter dat deze nauwelijks bekend zijn. Als we wel een faalkans hanteren bij een sprinklerinstallatie bijvoorbeeld – verzekeraars hebben deze onderzocht en deze blijkt zeer klein te zijn – wat dan te denken van ramen en deuren in een brandwerende scheiding, of van kabeldoorvoeren en ventilatiekanalen? Ja, het Bouwbesluit geeft aan dat deze een zelfde brandwerendheid moeten hebben als de wand waarin ze geplaatst worden en dat dit getest en gecertificeerd moet zijn.

Van de verbruikscijfers van autofabrikanten is inmiddels bekend dat er tijdens het testen alles aan wordt gedaan om een zo gunstig mogelijk verbruik te realiseren. Hoe zit dit dan met het testen van brandwerend glas en brandwerende deuren? Hoe weet een gebruiker zeker dat de opgegeven brandwerendheid ook in zijn praktijksituatie gehaald wordt? Precies, dan moet alles uit de hele keten kloppen: de test, de montagewijze, het gebruik en “last but not least” de juiste periodieke controle, beheer en onderhoud.

Brandwerende scheiding

En als een zelfsluitende deur al niet tegen wordt gehouden door het bekende spietje en als het brandwerende glas al is geplaatst in de juiste sponning en met geteste afmetingen, dan nog hebben ze een zekere faalkans. Immers, niet elke brand volgt de gehanteerde standaardbrandkromme. En hoeveel van deze ramen, deuren en kabeldoorvoeren mogen dan in één en dezelfde brandwerende scheiding zitten om de faalkans niet te groot te laten worden? Allemaal vragen waar rekening mee gehouden moet worden en het noodzakelijk maken dat er bij het ontwerp en juist ook bij de uitvoering deskundig en onafhankelijk toezicht gehouden wordt. En dan is het gebouw klaar, deskundig ontworpen en brandveilig uitgevoerd conform de NEN normen enzovoort en gaan we vervolgens het gebouw (deskundig?) gebruiken.

De Woningwet en het Bouwbesluit regelen dit laatste in respectievelijk artikel 1a, lid 2 en artikel 1.16 “zorgplicht”. Maar om hier invulling aan te kunnen geven, zal de gebruiker om te beginnen moeten weten wat er zoal in zijn gebouw aanwezig is op het gebied van brandveiligheid. De aanwezigheid van een brandmeld- of een sprinklerinstallatie zal het probleem niet zijn. Maar welke gebruiker weet precies waar welke brandscheiding loopt en welke WBDBO-waarde deze moet hebben en of ramen, deuren en kabeldoorvoeren door deze wand voldoen en gecontroleerd worden? Een logboekplicht is er niet meer zoals deze eerder werd voorgeschreven in het Gebruiksbesluit. De wetgever heeft dit alles willen vangen onder de zorgplicht. Ga er dan als gebouweigenaar maar aan staan!

Digitaal logboek

Bij dezen zou ik alle gebouweigenaren en -gebruikers dan ook willen aanraden om toch (weer) een – bij voorkeur – digitaal logboek te laten opstellen en het gebouw zelf periodiek door een onafhankelijk deskundige te laten controleren. Alleen zo kunt u voldoen aan uw wettelijke zorgplicht. Het is als met verzekeringen, je hebt ze nooit nodig, maar je hebt ze wel. Voor het geval dat...

(bron: Brandveilig.com 23-09-2013)

Het borgen van deze zorgplicht (bijhouden van een logboek waarmee adequaat onderhoud bewezen kan worden) is geen vrijblijvendheid maar een verplichting. De wetgever wijst de eigenaar/gebruiker van een bouwwerk op zijn verplichtingen. Het kunnen aantonen dat adequaat onderhoud aan voorzieningen is uitgevoerd is een belangrijk bewijsmiddel. De Woningwet stelt in artikel 1a immers het volgende:

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.

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.