

Inspecteren buiten je discipline

Kaderstelling kennissessie 22 juni 2021

Met de introductie van de Maatlat voor Onderhoudskundigen zijn de competentie-eisen voor vastgoedinspecteurs uniform vastgesteld. Volgens deze Maatlat moeten inspecteurs die gekwalificeerd zijn conform NEN-2767 ook aan een aantal aanvullende competenties voldoen, waaronder het herkennen van afwijkingen met betrekking tot aspecten die ook buiten de eigen discipline vallen.

Let op: deze aanvullende competenties gaan er *niet* over dat je geacht wordt verstand te hebben van disciplines (bouwkundig of een specifieke installatietechnische discipline) waarvoor je niet opgeleid bent, maar *wel* geacht wordt om alle zaken te rapporteren en te melden die je signaleert in het kader van veiligheid, gezondheid en milieu. Ook als dat buiten je eigen vakgebied ligt.

Deze sessie is niet alleen bedoeld voor inspecteurs, maar ook voor technisch beheerders en projectleiders die inspecteurs betrekken in hun werk, of zelf inspecties uitvoeren. Aan de hand van voorbeelden uit de praktijk wordt aangegeven wat bedoeld wordt met inspecteren buiten je discipline, en hoe dit in de praktijk toe te passen.

Context (met dank aan Renco Lammers Unica)

De reikwijdte, uitvoering en beperkingen van een inspectie moeten ondubbelzinnig in een overeenkomst worden vastgelegd. Bij het overeenkomen van de reikwijdte, uitvoering en beperkingen van de inspectie moet rekening worden gehouden met deze specifieke belangen. Het juridische principe dat hier aan ten grondslag ligt is de zogenaamde 'wilsovereenstemming' (artikel 6:227 BW). Van wilsovereenstemming is sprake wanneer de afspraken die partijen met elkaar vastleggen in een overeenkomst een nauwkeurige afspiegeling zijn van het doel dat zij met de overeenkomst beogen te bereiken. Dit doel moet bereikt worden door het nakomen van de wederzijdse verplichtingen.

Vervolgens zal de opdrachtnemer middels de inspectie binnen de overeengekomen reikwijdte, uitvoering en beperkingen van de inspectie, een beoordeling geven van de elementen. Deze beoordeling van de elementen gaat middels het constateren van gebreken (multidisciplinair) waarbij de oorsprong van deze gebreken zich kunnen bevinden in:

- 1) het ontwerp;
- 2) de wijze van realisatie;
- 3) de fysieke (onderhouds) toestand.

Voor zover overeengekomen, bestaat een inspectie volgens de methodiek uit::

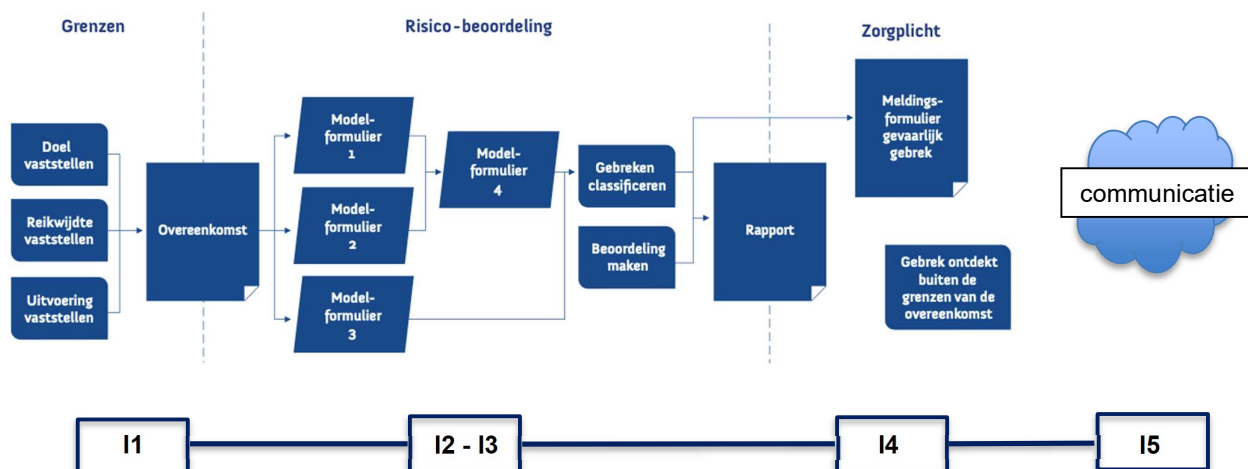
- visuele inspectie;
- (aanvullende) metingen en beproevingen;
- ontwerpcontrole(s).
-

Een goede inspectie dient te bestaan uit drie elementaire zaken:

1. Het inspectieplan of de inspectieovereenkomst, welke duidelijk de grenzen stelt aan de inspectie. Deze grenzen zijn een weerslag van het belang van de opdrachtgever.
2. Welke risicobeoordeling gaan we hanteren (of welke methodiek). Zodat de risico beoordeling uniform plaatsvindt (iedere methodiek heeft een eigen risicobeoordeling)
3. Professioneel opdrachtnemerschap, een juiste overeenkomst, en aantoonbare vakkundigheid geeft expliciet invulling aan de zorgplicht van de inspecteur. Deze zorgplicht moet de inspecteur betrekken naar de opdrachtgever en naar derden.

Schematisch gezien leidt dat tot:

Inspecteren buiten je discipline



	Onderhoudkundig Inspecteur	NEN-2767 (x)	EOI (x)	EOI (x) BOEI
	Vijf kerntaken op operationeel niveau	NEN-norm	Maatlat	Handboek RVB BOEI
I1	Organiseren van de inspectie	0%	100%	100% + BOEI
I2	Inspecteren en beoordelen object	100%	100%	100% + BOEI
I3	Toetsen op veiligheid, gezondheid en milieu	100%	100%	100% + BOEI
I4	Rapporteren	100%	100%	100% + BOEI
I5	Communiceren	0%	100%	100% + BOEI
(x)	Vier disciplines mogelijk: B-bouwkunde E-elektrotechniek W-werktuigouwkunde T-Transport			

De competenties zoals deze zijn omschreven in het competentieprofiel van de Onderhoudkundig Inspecteur in de Maatlat voor Onderhoudkundigen

De NEN-2767 is een uitgave van het Nederlands Normalisatie Instituut

De Maatlat voor Onderhoudkundigen wordt uitgegeven door Sertum

Het Handboek RVB-BOEI is een uitgave van het RijksVastgoedBedrijf

Constateren van gebreken binnen je discipline of reikwijdte

Bij het ontdekken van een ernstig gebrek volgens de norm welke direct relateert aan Veiligheid of Gezondheid met een hoge urgentie, dient de inspecteur de opdrachtgever en de belanghebbende (indien dat een ander is dan de opdrachtgever) daarvan onmiddellijk in kennis te stellen middels een schriftelijke melding van een gevaarlijke situatie. Hier zal dan een passende actie op moeten worden uitgezet (direct wegnemen van het gevaar of vervolgonderzoek instellen)

Constateren van gebreken buiten je discipline of reikwijdte

De inspecteur moet zich in het inspectierapport houden aan de overeengekomen reikwijdte, uitvoering en beperkingen. Het kan voorkomen dat een inspecteur een gevaarlijk gebrek ontdekt buiten deze grenzen. Bijvoorbeeld: in een deel van de installatie of discipline dat uitgesloten is van de inspectie. Dergelijke gebreken worden niet opgenomen in het inspectierapport omdat het inspectierapport een voortvloeisel is uit de verplichtingen die de overeenkomst met zich mee brengen. Het inspectierapport beperkt zich tot de grenzen van de overeenkomst. Door zaken in het inspectierapport op te nemen die buiten de overeenkomst vallen, rekt de inspecteur de grenzen van de overeenkomst op.

Maar de inspecteur mag het ontdekken van dergelijke gebreken niet negeren. Hij moet, net als ieder ander, uitvoering moet geven aan zijn zorgplicht. De inspecteur moet dergelijke gebreken, bij voorkeur ook schriftelijk, kenbaar maken aan de belanghebbende. De urgentie van deze melding moet afgestemd zijn op het gevaar.