

Basistraining Wet- en regelgeving

Bouwregelgeving toegepast

Peter Gijbels

Peter Gijbels

- Directeur van Melford en CoSource
- Zakboek wet- en regelgeving bestaande gebouwen en installaties
- Trainingen, workshops en webinars





TOEPASSELIJKE REGELGEVING

Aan welke regelgeving moet de gebouweigenaar voldoen?



Publiek recht, privaat recht?
Wetten, regels, richtlijnen,
BRL's, ISSO-publicaties,
normen, vergunningen,
besluiten,?!?

- Voortdurend wijzigingen en aanvullingen
- Onderscheid tussen ontwerp/nieuwbouw en beheer van de bestaande omgeving
- Verschillen per regio/gemeente
- Geen eenduidig platform waar men alle regelgeving kan vinden

Normen i.r.t. wettelijke verplichtingen

- Normen en richtlijnen kunnen direct aangestuurd worden door wetten (**u moet!**) maar kunnen ook slechts kaders geven 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

Normen i.r.t. wettelijke verplichtingen - voorbeeld - - veiligheid elektrotechnische voorzieningen -

- **NEN 1010** betreft een eenmalige keuring voor nieuw aangelegde of ingrijpend verbouwde elektrotechnische installaties, deze wordt vanaf 2017 aangestuurd (en is dus voorgeschreven) door de regeling bouwbesluit 2012
- **NEN 3140** geeft richtlijnen voor het veilig bedienen van elektrotechnische voorzieningen maar is geen wettelijke verplichting. Wel kan dit gezien worden als minimum eis indien aangetoond moet worden dat het onderhoud deugdelijk is georganiseerd.



Normen i.r.t. wettelijke verplichtingen - voorbeeld - - draagbare blusmiddelen -

Onderhoud draagbare blusmiddelen Bouwbesluit art. 6.31, lid 4
... ten minste eenmaal per twee jaar overeenkomstig NEN 2559 op adequate wijze het onderhoud aan een draagbaar of verrijdbaar blustoestel verricht ... Tot 2017 werd in de NEN 2559 aangegeven dat jaarlijks onderhoud vereist was. Met het aanvullingsblad op de NEN 2559 dit gelijkgetrokken naar 1 keer per 2 jaren zoals in het Bouwbesluit.



REOB geeft aan de bij haar geregistreerde bedrijven de instructie stickers op de blusmiddelen in te knippen op jaarlijks! Dit komt niet overeen met hetgeen wettelijk bepaald is.

(REOB = Regeling voor de Erkenning van Onderhoudsbedrijven Kleine Blusmiddelen).

Toezicht en controle: keuringsinstanties, nobo's en brancheorganisaties

- Keuringsinstanties en nobo's (notified bodies) keuren en inspecteren als onafhankelijke organisaties maar werken op commerciële basis
- Registers en brancheorganisaties vervullen een belangrijke rol in het uitbrengen van normen en richtlijnen maar kunnen ook een dubbelrol spelen als vertegenwoordigers van aangesloten leden en organisaties



Toezicht en controle: gemeenten, brandweer, veiligheidsregio's

- Handhavingsambtenaren van gemeenten en van de Inspectie, Leefomgeving en Transport (ILT) toetsen o.b.v. de wet milieubeheer (logboekcontroles stookinstallaties, koelinstallaties, energieregelgeving, etc.)
- Brandveiligheid en veilig vluchten (Bouwbesluit) wordt getoetst vanuit brandweer of veiligheidsregio
- Er geldt omgekeerde bewijslast voor het aantonen van deugdelijk onderhoud i.g.v. incidenten of ongevallen (Arbowet en zorgplicht). Arbeidsinspectie stelt onderzoek achteraf in.

Trend - verschuiving van voorschrijvende overheid naar eigen verantwoording gebouweigenaar

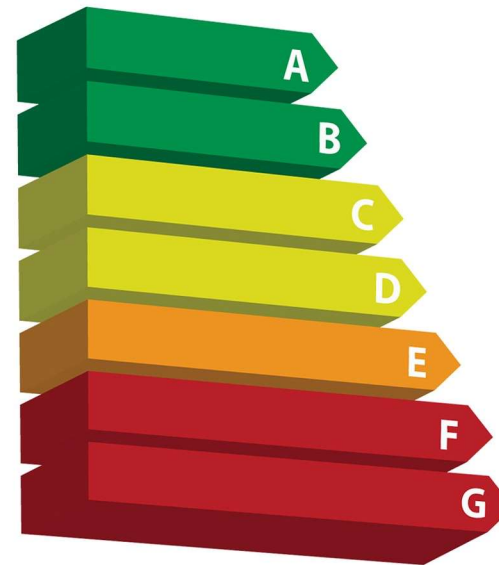


Trend - verschuiving van voorschrijvende overheid naar eigen verantwoording gebouweigenaar

- RI&E (risico inventarisatie & evaluatie) of UPD (uitgangspunten document) waardoor activiteiten situationeel bepaald kunnen worden (o.a. NEN 3140, legionella beheer, brandveiligheid). De overheid verlegt hiermee de verantwoording voor de inhoud van de activiteiten en intervallen naar de gebouweigenaar
- Zorgplicht dient als vangnet voor zaken die niet letterlijk zijn voorgeschreven maar wél tot de verantwoording van de gebouweigenaar of beheerder behoren

Trend – Europese regelgeving

- Europese regelgeving moet 'vertaald' en geïmplementeerd worden per lidstaat (o.a. F-gassen besluit t.b.v. koelinstallaties)
- Regelgeving in het kader van de energie transitie en klimaatdoelstellingen worden geïmplementeerd per lidstaat (o.a. EPBD III en energie labeling)





REGELGEVING EN DOCUMENTATIE

Regelgeving en documentatie



Ik heb alle wettelijke
verplichtingen geregeld
in mijn onderhouds-
contracten

- Eenmalige, of basis-, documentatie
- Periodieke rapportages
- Beheer, of organisatorische, documentatie

Eenmalige, of basis-, documentatie

Basis en referentiedocumenten die in het 'as built' dossier behoren te zitten:

- Tekeningen en schema's (o.a. waterleidingnet i.v.m. legionellabeheer, elektrotechnische voorzieningen NEN 1010/NEN 3140)
- UPD's en PVE's (o.a. brandveiligheids- en ontruimingsvoorzieningen)
- Referentie rapportages (o.a. EBI keuring gasgestookte installaties en brandstoftoevoer systemen)
- Attesten (o.a. materialen verklaringen brandveilige doorvoeringen)

Geen vernieuwingsfrequentie, maar... indien de situatie of het element wijzigt is de gebouweigenaar verplicht om te toetsen of de huidige documentatie nog voldoet of bijgesteld/volledig vernieuwd dient te worden

Periodieke documentatie – wet milieubeheer

Inspecties aangestuurd door wet milieubeheer-activiteitenbesluit i.c.m. woningwet-bouwbesluit

- PI en PO rapportages gasgestookte installaties, warmte kracht koppelingen en noodstroomaggregaten (NOx emissiemetingen SCIOS)
- Lekdichtheidscontroles en uitfasering gefluoreerde koelmedia koelinstallaties en warmtepompen (F-Gassen verordening)



Periodieke documentatie – woningwet

Inspecties aangestuurd door Woningwet (Bouwbesluit)

- Keuringen van brandmeld- en ontruimingsinstallaties, blusmiddelen, blusinstallaties, blusleidingen, brandslanghaspels, brandveilige doorvoeringen en scheidingen, rookluiken, etc.

Periodieke documentatie - arbeidsomstandighedenwet

Inspecties aangestuurd door Arbowet

- Keuringen van liften, transportinstallaties en trappen
- Keuringen van elektrotechnische installaties en elektrisch gevoede arbeidsmiddelen
- Keuringen van hef en hijswerktuigen

Periodieke documentatie - drinkwaterwet

Inspecties aangestuurd door drinkwaterwet-drinkwaterbesluit

- Drinkwaterinstallaties
- Tapwatervoorzieningen en douches
- Koeltorens

Onderscheid tussen prioritaire en niet prioritaire installaties

RI&E bepaalt maatregelen (eenmalig en periodiek) welke in beheerplan worden vastgelegd

*Spoel kranen
door als ze
een tijd niet
gebruikt zijn.*



Rijksoverheid

Voorkom legionella door stilstaand water:

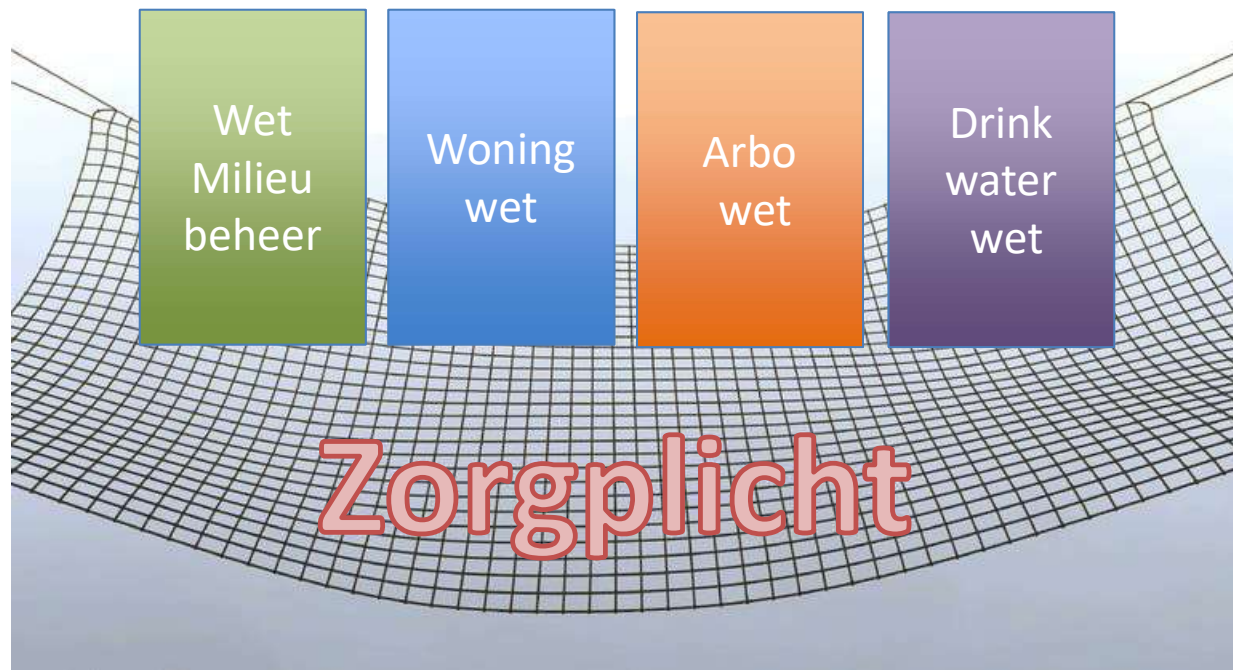


- Spoel eerst het toilet door.
- Laat alle kranen meer dan 1 minuut doorlopen.
- Laat het water rustig stromen en voorkom spetteren.
- Doe dit met warm en koud water.
Bij mengkranen op de middelste stand.

Beheer, of organisatorische, documentatie

- Diploma's medewerkers die een rol hebben in het bedrijven van elektrotechnische voorzieningen
- Aanwijzingen medewerkers NEN 3140 (Installatie Verantwoordelijke, Werk Verantwoordelijke, Opgeleid Persoon)
- Diploma's beheerders brandmeldinstallaties

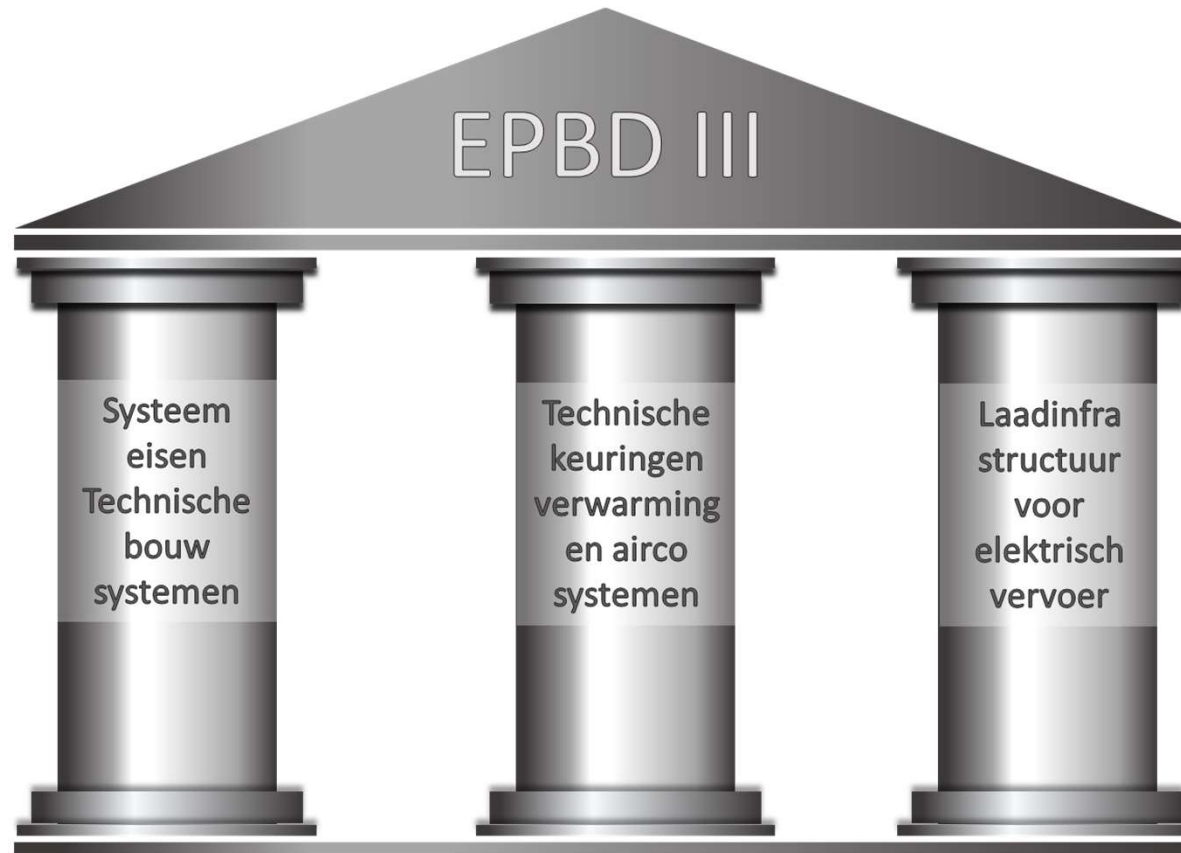
Zorgplicht





REGELGEVING ENERGIETRANSITIE

Regelgeving energietransitie



Regelgeving energietransitie

- Activiteitenbesluit (Wet Milieubeheer) geeft sinds 2013 een verplichting voor besparingsmaatregelen met tvt < 5 jaar. Echter minimale handhaving. Per 1 juli 2019 geldt informatieplicht
- Bedrijven en instellingen met verbruik > 50.000 kWh elektriciteit of > 25.000 m3 aardgas per jaar
- Rapporteren van 'Erkende Maatregelen' in het e-Loket van RVO. Voor 19 bedrijfstakken een Erkende Maatregelenlijst energiebesparing. Hieronder valt voor ook het plegen van Doelmatig Beheer en Onderhoud en het toepassen van een Energieregistratie en bewakingssysteem (EBS)

Regelgeving energietransitie



Ministerie van Economische Zaken
en Klimaat

Informatieplicht energiebesparing

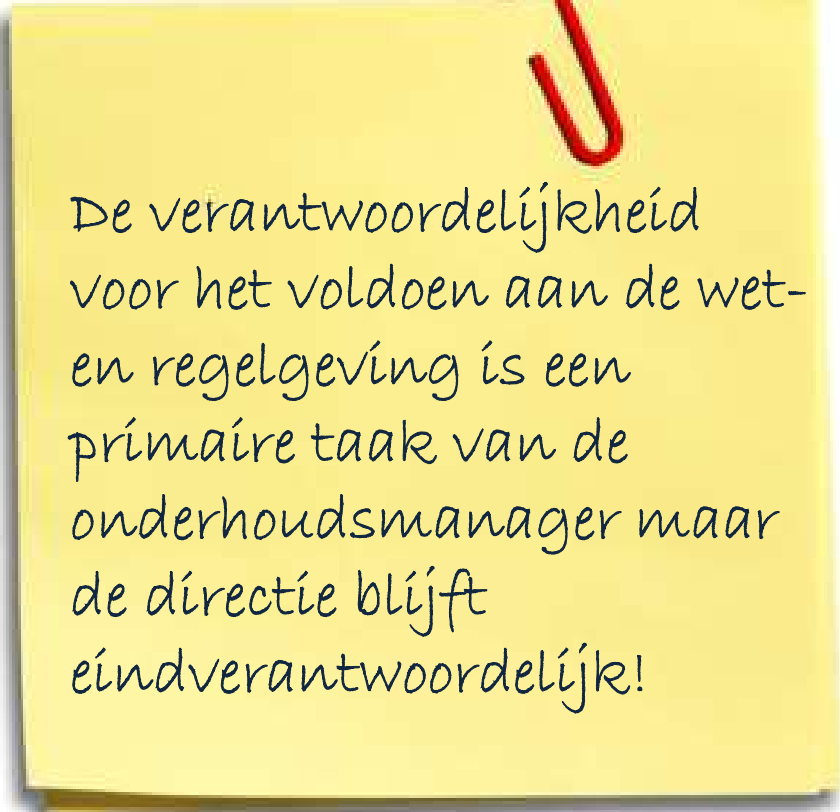
Voor bedrijven en instellingen die vanaf
50.000 kWh elektriciteit of
25.000 m³ aardgas(equivalent)
per jaar verbruiken

<https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/energie-besparen/informatieplicht-energiebesparing/bedrijven-en-instellingen>



COMPLIANCY

Compliance in de praktijk



De verantwoordelijkheid voor het voldoen aan de wet- en regelgeving is een primaire taak van de onderhoudsmanager maar de directie blijft eindverantwoordelijk!

- De directie kan juridisch aansprakelijk gesteld worden i.g.v. ongevallen of incidenten
- Taken en bevoegdheden kunnen gedelegeerd worden naar onderhouds- en beheermedewerkers
- Delegeren van verantwoordelijkheden moet expliciet gebeuren middels aanwijzing of werkomschrijving

Stappenplan inrichting NEN 3140

Basis- en beheerdocumenten	Periodieke rapportages
Diploma's medewerkers	NEN 3140 inspectie rapportages
Nulmeting/vaststelling nulsituatie (o.a. tekeningen)	Onderhoudsrapportages (zorgplicht)
Aanwijzingsdocumenten medewerkers (door directie ondertekend)	Thermografische inspecties (zorgplicht)
Werk procedures (w.o. sleutel- en toegangsprocedures techniek ruimtes)	
Risico analyse (RI&E)	
Interval bepaling inspecties en inspectieplan	
E-handboek	

Koelinstallatie

Basisdocumenten	Periodieke rapportages
Kenplaat	Inspectierapporten (lektheid) 1 of 2 per jaar
Certificaat drukbeproeving	Onderhoudsrapporten (zorgplicht)
Verklaring lektheid	Keuringsrapport EPBD (elke 5 jaar)
Logboek	
4 basisdocumenten	Jaarlijks 1 of meerdere documenten. Elke installatie heeft een eigen administratie



Praktijkervaring

Inzicht in wet- en regelgeving:

- Ca. 70 verschillende hoofdelementen met ca. 380 bijbehorende documenten
- Ingewikkelde verdeling van TBV's in organisatie gebouwbeheer/facilities/(TD)
- Onduidelijke overnamepunten eigenaar/huurder
- Onbekendheid met impact eigen regelgeving op algemene wetgeving

Voldoen aan wet- en regelgeving:

- Onbewuste achterstand bij eigenaar in compliance (eenmalige) documentatie (attesten, opleverdocumenten, RIE's)
- Actuele regelgeving niet bijgehouden en geïmplementeerd
- Richtlijnen verkeerd geïnterpreteerd, bv. altijd als wet i.p.v. als norm

Praktijkervaring

Maatregelen:

- Maatregelen vaak eenvoudig te organiseren in systemen en onderhoudscontracten
- Prioritering van compliance aangelegenheden in planning en budget
- Prestatieverplichting (“Onze installateur is contractueel verplicht om...”) is onvoldoende en niet effectief, dus expliciet benoemen van taken, de daarbij behorende administratieve handelingen en het verwerken van documentatie

Beheren:

- Documentatie verzamelen en centraal beheren
- Opstellen van totaaloverzicht aanwezige elementen en hieraan planning koppelen met wettelijke intervallen en frequenties
- Budget onderdeel van MJOP
- Advies inwinnen van experts inzake nieuwe richtlijnen

Wij behandelen nu je chatvragen

