

ONLINE
CURSUS
BEHEER
MET BELEID

- Galvanistraat 51
- 6716 AE Ede
- 0318 - 631 670
- info@elektroraad.nl
- www.elektroraad.nl

Beheer met beleid

Een eyeopener voor **niet**-elektrotechnici en **niet**-juristen

INKIJK-EXEMPLAAR

1^e druk juni 2020

© copyright Elektroraad Opleidingen B.V.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgaven mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of op enige andere manier, zonder voorgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	3
VOORWOORD	5
WERKWIJZE	6
STUDIETIPS	7
INLEIDING	9
ONDERZOEK	9
DOEL EN OPZET VAN DE CURSUS	11
KADER	11
WIE HEEFT WELKE ZORGPLICHT	13
DE EIGENAAR	13
ANDERE ROLLEN DAN EIGENAAR	19
DE GEBRUIKER	20
DE GEBOUWBEHEERDER	27
DE WERKGEVER	28
BESCHIKBARE MIDDELEN	45
NORMEN	45
WEL EN NIET VERPLICHTE NORMEN	46
NEN 1010	47
NEN 3140	51
NEN 2767	65
WELK MIDDEL IS HET MEEST GESCHIKT?	67
WAT GELDT VOOR ALLE ROLLEN?	68
AANVULLENDE EISEN PER ROL	69
HET UITBESTEDEN VAN ONDERHOUD EN INSPECTIES	86
OPDRACHTGEVER / OPDRACHTNEMER	87
HET BELANG VAN DE EIGENAAR ALS OPDRACHTGEVER	89
HET BELANG VAN DE GEBRUIKER ALS OPDRACHTGEVER	97
HET BELANG VAN DE WERKGEVER ALS OPDRACHTGEVER	102
BEHEER MET BELEID	108
WAT KUN JE NIET UITBESTEDEN	108
WAT KUN JE WEL UITBESTEDEN	110
UITBESTEDEN ZONDER WERKGEVERSZORGPLICHT	112
UITBESTEDEN MET WERKGEVERSZORGPLICHT	119

TAKEN, BEVOEGDHEDEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN	125
SLOTCONCLUSIE	126
ONLINE VRAGENUUR	127
EXAMEN	128
BIJLAGE 1: TOOLS VOOR DE GEBOUWBEHEERDER	129
TOOLS GERICHT OP DE INSPECTIE VAN ELEKTRISCHE INSTALLATIE	129
TOOLS GERICHT OP DE UITVOERING VAN ONDERHOUD EN INSPECTIE	131
CONFLICTEN VOORKOMEN EN OPLOSSEN	133
ANTWOORDEN OP DE VRAGEN TUSSEN DE TEKST	135

Voorwoord

De Nederlandse wet stelt eisen aan een elektrische installatie. Daardoor krijgen de eigenaar en de gebruiker van die installaties een wettelijke zorgplicht. Om te voldoen aan die zorgplicht, huurt de eigenaar of de gebruiker soms professionele partijen in (bijvoorbeeld installatiebedrijven en inspectiebedrijven).

Het onderhoudsbedrijf of inspectiebedrijf zou moeten weten welke verplichting jij wilt invullen. Alleen dan kun je goed met elkaar afspreken hoe je welk werk gaat doen. Het gebruikte middel moet namelijk passen bij het beoogde doel.

De contractpartijen moeten elkaar de juiste vragen stellen en voldoende informatie geven. Als dat niet of onvoldoende gebeurt, kunnen er ernstige problemen ontstaan.

Deze cursus geeft basisinformatie over de verplichtingen van de verschillende partijen die zich met het beheer¹, en het onderhoud van elektrische installaties bezighouden. Het doel van de cursus is om partijen die elektrische installaties beheren, te helpen met het opstellen van een goed beleidsdocument.

In dit boek staat ook wanneer NEN 3140 een goede keuze is en wanneer juist **niet**. Een summier onderzoek laat zien dat hier nog wat ruimte voor verbetering is.

De inhoud van het cursusboek is zoveel mogelijk in gewoon Nederlands geschreven en is bedoeld voor mensen **zonder** elektrotechnische opleiding. Je hoeft ook geen jurist te zijn om de tekst te kunnen begrijpen.

Het cursusboek zal mogelijk niet al je vragen beantwoorden. Maar het zal zeker stof tot denken geven. En als het om de juridische positie van je bedrijf gaat, kan het volgens ons geen kwaad om daar eens goed over na te denken.

Wij wensen je veel leesplezier.

¹ Bij 'beheerder' moet je denken aan een functietitel. Bijvoorbeeld iemand van de technische dienst kan optreden als 'beheerder', of de conciërge. 'Beheer' is dan wat een beheerder doet. In juridisch opzicht kan iemand beheerder zijn namens (of uit naam van) een eigenaar, maar ook uit naam van de gebruiker (bijv. een huurder). Om het overzicht te houden, hanteren we in deze cursus voor de eerste vorm het woord 'eigenaar' en voor de tweede vorm 'gebruiker'.

Inleiding

marktaanbod

Je bent de eigenaar, gebruiker of beheerder van een zakelijk pand. Voor het uitvoeren van onderhoud en inspecties maak je gebruik van professionele marktpartijen. Het marktaanbod is enorm, net als de verschillen in kwaliteit.

Daarom besluit je een adviespartij in te huren die jouw belangen moet behartigen. Maar ook die adviespartijen blijken het lang niet altijd met elkaar eens te zijn. Ze verschillen bijvoorbeeld soms flink van mening over welke norm je het beste toe kan passen voor de organisatie van het onderhoud aan en de inspectie van elektrische installaties.



Onderzoek

verschil van inzicht

Het is niet zo moeilijk om erachter te komen hoe groot de verschillen van inzicht zijn. Om dit te demonstreren, hebben we een heel bescheiden onderzoek gedaan op LinkedIn.

klein onderzoek

In het volgende kader zie je welke informatie aan de deelnemers van het onderzoek is verstrekt.

Ik doe een onderzoek als voorbereiding op het ontwikkelen van een cursus. U zou me erg helpen door te stemmen op deze poll. Alvast bedankt!

Beoordeel de volgende cases:

Case 1

Een beheerder van onroerend goed verhuurt zijn panden aan zakelijke klanten. Hij wil van al zijn verhuurde panden de elektrische installatie laten inspecteren. Hij streeft veiligheid en betrouwbaarheid van de elektrische installatie na.

Case 2

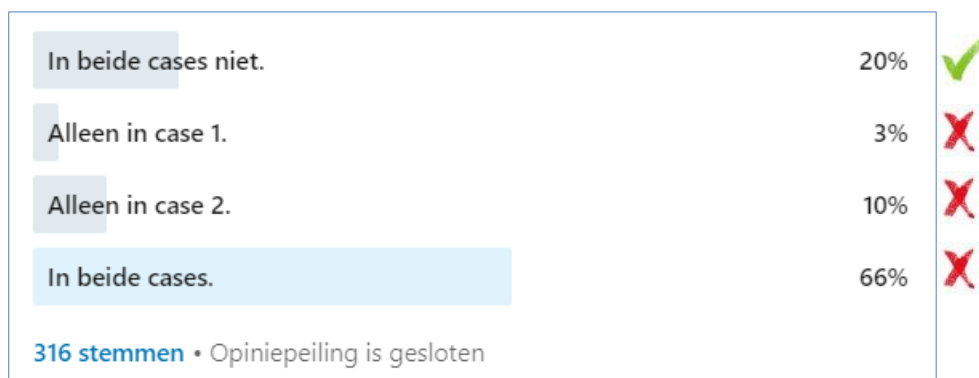
Een directeur is eigenaar en gebruiker van een kantoorpand van 10.000 m². Hij is bezorgd om de veiligheid van zijn personeel en vraagt u om advies over het maken van een soort veiligheidsplan voor zijn elektrische installatie. Hij heeft geen eigen technische dienst.

In welk(e) geval(len) adviseert u gehele of gedeeltelijke toepassing van NEN 3140?

In beide cases niet.
Alleen in case 1.
Alleen in case 2.
In beide cases.

> 300 stemmers

De poll is een week toegankelijk geweest voor iedereen. In die tijd hebben meer dan 300 personen gestemd. De uitslag was als volgt:



zwaar wapen

Het beste advies is: **'In beide cases niet'**. NEN 3140 is in beide gevallen een overbodig zwaar wapen. Het zal onnodig hoge kosten met zich meebrengen. En het kan zelfs een ernstige aantasting van je rechtspositie betekenen.

20 % goed!

Het beste advies is maar door 20% van de deelnemers gekozen. De andere 80% zadelt je, waarschijnlijk met goede bedoelingen, met onnodige kosten of risico's op. Uit het onderzoek blijkt niet dat gecertificeerde bedrijven beter scoren dan bedrijven zonder certificaat.

Doel en opzet van de cursus

cursusdoel

Deze cursus heeft tot doel om je basiskennis bij te brengen over het uitbesteden van onderhoud aan en inspecties van elektrische installaties. We proberen de volgende vragen zo goed mogelijk te beantwoorden:

1. Wie heeft welke zorgplicht (belang en doel)?
2. Op welke manier kan het doel bereikt worden (middel)?
3. Welk middel is het meest geschikt?
4. Wat kun je uitbesteden?
5. Hoe verdeel je dan de bevoegdheden, verantwoordelijkheden en taken?
6. Welk beleid hanteer je bij uitbesteden?

Kader

Het maakt wat uit of je een onderhoudscontract wilt opstellen voor een gewoon kantoorpand of voor een kerncentrale. Het kader van deze cursus is afgestemd op gewone gebouwen voor zakelijk gebruik met gewone installaties.

gewoon gebouw

Met gewone gebouwen voor zakelijk gebruik bedoelen we bijvoorbeeld:

- een normaal utiliteitspand (bijvoorbeeld een kantoor- of een winkelpand);
- een normaal pand voor industrieel gebruik (bijvoorbeeld een timmerfabriek of een metaalbewerkingsbedrijf).



gewone installatie

Met een gewone installatie bedoelen we een elektrische installatie die valt onder het toepassingsgebied van NEN 1010.



NEN 1010 is een norm met ruim 700 bladzijden (!). De norm gaat over het ontwerp en de aanleg van elektrische installaties voor lage spanning. Dat klinkt veilig maar is het niet. Elektrotechnici bedoelen met lage spanning namelijk een wisselspanning tot 1.000 V of een gelijkspanning tot 1.500 V.

NEN 1010 is trouwens onleesbaar voor mensen buiten het vakgebied.

minder gewoon

Weet je niet zeker of je wel een gewoon gebouw of een gewone installatie hebt?

Geen probleem. De cursus is ook heel leerzaam voor minder gewone gebouwen of installaties.

Wie heeft welke zorgplicht

De eigenaar

Woningwet

Meneer Van der Steen is eigenaar van een kantoorpand. Daardoor rust er een zorgplicht op hem op grond van artikel 1a van de Woningwet (de Woningwet geldt niet alleen voor woningen).

In het kader hiernaast zie je een citaat van artikel 1a. Het is voor het volgen van deze cursus niet nodig om dit citaat te lezen. Het is opgenomen voor iemand die graag de letterlijke tekst wil lezen.

In het kader zie je dat artikel 1a is opgebouwd uit drie leden. Twee daarvan zullen we bespreken. Met het derde lid doen we niets. Die staat alleen in het kader voor de volledigheid.

geen gevaar

In het eerste lid van dit artikel staat dat de eigenaar van een bouwwerk ervoor moet zorgen dat de staat van het gebouw geen gevaar oplevert voor de gezondheid of veiligheid.

artikel 1a Woningwet

- 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.
- 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.
- 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.



In ons voorbeeld is deze opdracht speciaal gericht aan meneer Van der Steen, want hij is de eigenaar van het pand. Hij moet er dus voor zorgen dat de staat van het gebouw geen gevaar oplevert voor gezondheid of veiligheid.

Als hij dat niet doet, kan hij daarvoor een boete krijgen. Ernstige gevallen kunnen Van der Steen zelfs gevangenisstraf opleveren.



Je zou je af kunnen vragen over wie zijn gezondheid of veiligheid het hier eigenlijk gaat. En dat is heel algemeen bedoeld. Als het kantoorpand in gebruik is, geldt dat bijvoorbeeld voor de mensen die het gebouw gebruiken. Maar zelfs als het pand niet in gebruik is, blijft de zorgplicht van kracht. Een bouwvallig pand waar kinderen in spelen, zou namelijk ook een gevaar voor de gezondheid of veiligheid op kunnen leveren.

Bouwbesluit

Zou het nu voldoende zijn als Van der Steen ervoor zorgt dat zijn kantoorpand aan het Bouwbesluit voldoet? Dat niet, maar meneer Van der Steen is al goed op weg. Om het kantoorpand in overeenstemming te brengen met alle bouwtechnische eisen, is meer nodig dan het voldoen aan het Bouwbesluit.

Sterker nog, zelfs als meneer Van der Steen aan alle bouwregels heeft voldaan, kan het zijn dat hij nog steeds niet voldaan heeft aan artikel 1a lid 1 van de Woningwet.



Artikel 1a heeft namelijk een speciale bedoeling. Het artikel beschermt ons tegen de verantwoordelijkheid die thuishoort bij de eigenaar.



Verantwoordelijkheid is niet hetzelfde als aansprakelijkheid. Iemand die **verantwoordelijk** is, moet goed voor iets of iemand **zorgen**. Als hij dat niet doet, kan er bijvoorbeeld schade ontstaan.

Iemand die **aansprakelijk** is kan worden verplicht om **schadevergoeding** te betalen.

voorbeeld

Kijk eens naar het volgende voorbeeld².

Voorbeeld

Op een bedrijventerrein staan enkele bedrijfsgebouwen. Een daarvan is van een eigenaar die het niet zo nauw neemt met veiligheid. De gevels van zijn pand vertonen al forse scheuren.

Het bedrijventerrein wordt beheerd door een bedrijf dat speciaal daarvoor is opgericht. Het bedrijf verzorgt bijvoorbeeld de wegen en tuinen.

Op een zwarte dag stort een muur in. Daaronder liep toevallig iemand die door aangrenzende tuin liep. Die tuin was niet goed onderhouden, en daarom leek het net een pad.

Iemand zou nu op het idee kunnen komen om het bedrijf dat het bedrijventerrein beheert, verantwoordelijk te stellen voor het letsel als gevolg van het instorten van de muur. Als de tuin goed zou zijn onderhouden, zou het slachtoffer hier immers niet hebben gelopen. Deze gang van zaken zou heel onwenselijk zijn. De eigenaar moet ter verantwoording worden geroepen voor iets waar die eigenaar verantwoordelijk voor is. Omdat te bereiken, is art. 1a Ww opgenomen in de wet.



Wetsartikelen worden meestal afgekort. Art. 1a Ww, betekent dus gewoon artikel 1a van de Woningwet. Bij de Woningwet wordt de tweede w als kleine letter geschreven om verwarring met de Werkloosheidswet (WW) te voorkomen.

We komen straks nog even terug op de Woningwet. Dan bespreken we ook nog het tweede lid van dit artikel. Nu maken we eerst even een uitstapje naar een belangrijke tweedeling in het recht.

² De voorbeelden in dit cursusboek kun je beter **niet** overslaan. Ze zijn belangrijk voor het goede begrip van de stof.

Slotconclusie

Voor het beheer van een elektrische installatie wordt vaak een professioneel bedrijf ingeschakeld. Er ontstaat een opdrachtgever / opdrachtnemer-relatie.

De opdrachtgever kan optreden in verschillende hoedanigheden zoals eigenaar, gebruiker, werkgever of gebouwbeheerder. Aan deze verschillende hoedanigheden verbindt de Nederlandse wet een eigen zorgplicht.

Als gevolg van deze zorgplicht en vanwege de aard van zijn rol, ontstaat er een zeker belang bij de opdrachtgever. Dat belang mag bij uitbesteding van beheerstaken niet worden geschaad door de opdrachtnemer.

Uit een beperkt onderzoek van Elektroraad blijkt dat de professionele marktpartijen, meestal zonder die bedoeling te hebben, het belang van hun opdrachtgever in soms ernstige mate schaden. Dat is het gevolg van een te smalle kijk op de zaak. Er wordt vaak alleen met een technische bril op, gezocht naar een oplossing van operationele problemen.

Als ook met een juridische bril op gekeken wordt naar het beheer van elektrische installaties, blijkt het vaak beter te zijn om het onderhoud en de inspecties op een andere manier vorm te geven. Door een iets strategischere visie, kan de rechtspositie van zowel de opdrachtgever als de opdrachtnemer, vaak sterk worden verbeterd.

Hier ligt een taak voor de opdrachtgever. Het is in zijn eigen belang om beleid te vormen dat ervoor zorgt dat het beheer van de installatie op zodanige wijze wordt uitgevoerd dat het belang van de opdrachtgever optimaal wordt gediend.



Elektroraad

Galvanistraat 51
6716 AE Ede

0318 - 631 670
info@elektorraad.nl

WWW.ELEKTORRAAD.NL