

Toelichting over de wijziging van het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen door het koninklijk besluit van 22 maart 2006 (*Belgisch Staatsblad* van 12 april 2006)

Deze wijziging is de omzetting van een beslissing van de Ministerraad van 1 juli 2005 die een aantal administratieve vereenvoudigingen inhield. Een van die vereenvoudigingen had betrekking op de regelgeving inzake welzijn op het werk op de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

Het postinterventiedossier kan voor gedwongen mede-eigendom aan de syndicus toevertrouwd worden (bvb. in appartementsgebouwen):

Het postinterventiedossier van een bouwwerk is het dossier dat alle elementen bevat die nuttig kunnen zijn voor de veiligheid en de gezondheid bij het uitvoeren van eventuele latere werkzaamheden aan het bouwwerk, bijvoorbeeld, onderhoudswerken of verbouwingen. In die zin is het postinterventiedossier vergelijkbaar met een gebruiksaanwijzing.

Wanneer de eigenaar van het bouwwerk zulke werken laat uitvoeren, is hij, in zijn hoedanigheid van opdrachtgever, verplicht het postinterventiedossier ter beschikking te stellen van de aannemer. Aan de hand hiervan kan de aannemer de preventiemaatregelen bepalen die hij moet nemen om de werken op een veilige en gezonde manier te kunnen uitvoeren. Zijn er meerdere aannemers bij de werken betrokken, dan houdt de eigenaar het postinterventiedossier ter beschikking van de coördinatoren-ontwerp en –verwezenlijking.

Wanneer een gebouw, of een deel ervan, van eigenaar verandert, overhandigt de vorige eigenaar het postinterventiedossier aan de nieuwe eigenaar. Deze overhandiging wordt opgetekend in de akte die de overdracht van het bouwwerk bevestigt.

Voor bouwwerken in mede-eigendom, bvb. appartementsgebouwen, kan dit tot complexe toestanden leiden wanneer elke individuele eigenaar er zich mee bezig houdt.

Nieuw:

Het toevertrouwen van het postinterventiedossier aan de syndicus maakt in deze gevallen heel wat taken die betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen van het bouwwerk eenvoudiger en duidelijker.

De overdracht van de taken en de verplichtingen van de mede-eigenaars voor de delen van het bouwwerk in gedwongen mede-eigendom aan de syndicus leiden concreet tot de volgende vereenvoudigingen:

- het postinterventiedossier bevindt zich op het kantoor van de syndicus;
- het kan aldaar kosteloos door iedere belanghebbende worden geraadpleegd, bvb. door een aannemer of een coördinator; het is uiteraard niet verboden dat de syndicus, wanneer hij het bouwwerk met een aannemer of een coördinator bezoekt met het oog op de uit te voeren werken, het postinterventiedossier of het deel ervan dat op de werken betrekking heeft, ter plaatse meebrengt;
- wanneer de beslissing van de vereniging van de mede-eigenaars om het postinterventiedossier aan de syndicus toe te vertrouwen in de statuten opgenomen is, weet de notaris dat er een postinterventiedossier is en waar het zich bevindt;
- bij de verkoop van een appartement beperkt de overdracht van het postinterventiedossier tussen de opeenvolgende eigenaars zich tot de overhandiging van het deel van het dossier dat betrekking heeft op dat appartement.

Om van de vereenvoudiging te kunnen genieten is het belangrijk dat de vereniging van de mede-eigenaars uitdrukkelijk beslist om de taken en de verplichtingen in verband met het postinterventiedossier aan de syndicus toe te vertrouwen.

Om rechtsgeldig te zijn moet deze beslissing worden opgetekend. Het document waarin dit optekenen moet gebeuren, hangt ervan af of de statuten bedoeld in artikel 577-4, §1, van het Burgerlijk Wetboek, voor de eerste maal zijn vastgesteld vóór of op 30 april 2006, of erna.

Wanneer de statuten voor de eerste maal na deze datum zijn vastgesteld wordt de beslissing rechtstreeks in de statuten opgenomen.

Bestonden de statuten daarentegen al op deze datum of werden zij op die dag voor de eerste maal vastgesteld, dan wordt de beslissing opgetekend in het proces-verbaal van de algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars. Zij wordt achteraf in de statuten overgeschreven, naar aanleiding van de eerstvolgende statutenwijziging om andere redenen. Deze handelswijze in twee stappen doet geen afbreuk aan de rechtsgeldigheid van de beslissing. Zij moet evenwel voorkomen dat de statuten zouden moeten worden aangepast, enkel en alleen maar om de beslissing in verband met het postinterventiedossier vast te stellen en dat daardoor de kosten zouden worden veroorzaakt die aan elke statutenwijziging verbonden zijn.

De mogelijkheid om taken en verplichtingen in verband met het postinterventiedossier aan de syndicus toe te vertrouwen is beschreven in het nieuwe artikel 49*bis* van het koninklijk besluit van 25 januari 2001.

Let wel, het gaat om een mogelijkheid en niet om een verplichting.

Wat de verantwoordelijkheden betreft, wordt de syndicus, door hem taken en verplichtingen toe te vertrouwen, de lasthebber van de vereniging van de mede-eigenaars en verkrijgt hij aldus de strafrechtelijke verantwoordelijkheid bedoeld in artikelen 86 en 87 van de wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk, zonder dat nochtans de vereniging van de mede-eigenaars de hare verliest.

Vorm van het postinterventiedossier voor bouwwerken die onder de beginselen van de gedwongen mede-eigendom kunnen vallen:

Om het deel van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gedeelten van een bouwwerk die onder een gedwongen mede-eigendom vallen aan de syndicus te kunnen toevertrouwen, moet de vorm van het dossier uiteraard aangepast zijn.

Daarom wordt aan de coördinatoren-verwezenlijking opgedragen om, voor de bouwwerken waarop de beginselen van de mede-eigendom van toepassing kunnen zijn, de postinterventiedossiers op te splitsen in, enerzijds, een gedeelte dat betrekking heeft op de delen van het bouwwerk die onder de gedwongen mede-eigendom vallen en, anderzijds, gedeelten die betrekking hebben op de privaatieve delen (artikel 36*bis*). Deze verplichting geldt voor de postinterventiedossiers die na 30 april 2006 afgeleverd zijn.

Omwille van het zelfbeschikkingsrecht van iedere eigenaar of huurder van een privaatief deel, kan niet geëist worden dat het stuk van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op dat privaatief deel aan de syndicus wordt verstrekt.

Omgekeerd moet elk stuk van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op een privaatief deel evenwel ook de inlichtingen bevatten over de elementen die andere privaatieve delen bedienen of die tot de delen in gedwongen mede-eigendom behoren indien die elementen bij het uitvoeren van werken in het privaatief deel beschadigd zouden kunnen worden. Concreet gaat het erom dat voor elk privaatief deel geweten is, bijvoorbeeld, welke de dragende balken en muren zijn en waar de water-, gas-, elektriciteits- en afvoerleidingen zich in de muren bevinden.

De aanstelling van de coördinatoren voor de bouwplaatsen kleiner van 500 m² mag door de opdrachtgever gebeuren indien deze werkgever is:

Voor de bouwplaatsen waarvan de totale oppervlakte kleiner is dan 500 m² wordt de coördinator-ontwerp aangesteld door de bouwdirectie belast met het ontwerp.

De coördinator-verwezenlijking wordt in deze gevallen aangesteld door de bouwdirectie belast met de controle op de uitvoering. Bij ontstentenis van laatstgenoemde bouwdirectie valt deze verplichting ten laste van de bouwdirectie belast met de uitvoering. Zijn er meerdere bouwdirecties belast met de uitvoering, dan gebeurt die aanstelling door de bouwdirectie die als eerste een overeenkomst met de opdrachtgevers afsluit. Komen meerdere bouwdirecties belast met de uitvoering na elkaar op een bouwplaats tussen op zulke wijze dat elke bouwdirectie of haar onderaannemers op geen enkel moment aanwezig is wanneer er ook een andere bouwdirectie belast met de uitvoering of één van zijn onderaannemers aanwezig zijn, dan stelt elke bouwdirectie een coördinator-verwezenlijking aan voor zijn deel van de werken.

Voor opdrachtgevers die ook de wetgeving betreffende de overheidsopdrachten moeten naleven schept dit problemen in het geval van kleine projecten. Voor hen was de procedure, waarbij zij zelf rechtstreeks de coördinatoren aanstelden en zoals die bestond vóór de wijziging van het koninklijk besluit van 25 januari 2001 door het besluit van 19 januari 2005, eenvoudiger.

Nieuw:

Om die eenvoudiger procedure terug toe te laten zijn de artikelen *4bis* en *4decies* aangevuld met een afwijking. Om overheidswerkgevers en werkgevers uit de privé-sector niet onder elkaar te discrimineren is de mogelijkheid om van de afwijking gebruik te maken tot alle werkgevers uitgebreid.

De afwijking bestaat erin dat de opdrachtgever die werkgever is, de verplichtingen van bouwdirecties in verband met de aanstelling van de coördinatoren te zijnen laste mag nemen. M.a.w. de opdrachtgever mag zelf rechtstreeks de coördinatoren aanstellen. In dat geval moet de opdrachtgever dan wel ook alle verplichtingen die aan het aanstellen van een coördinator verbonden zijn, op zich te nemen. Concreet gaat het bijvoorbeeld om deze opgesomd in de artikelen *4quater* en *4duodecies*, zoals het erop toezien dat de coördinator alle opdrachten vervult die hem door de regelgeving betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen zijn opgelegd.

Werkgevers die van deze afwijking wensen gebruik te maken kunnen en moeten zich immers laten bijstaan door hun bevoegde preventieadviseurs, die de regelgeving betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk kennen en dus ook deze betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

Voor particulieren en andere opdrachtgevers die geen werkgever zijn, zoals vrije beroepen, verandert er hieromtrent niets.

Andere gevolgen aanpassingen ingevoerd door het koninklijk besluit van 22 maart 2006

Het postinterventiedossier bij een verkoop op plan:

Het gebeurt vaak dat een bouwpromotor appartementen op plan verkoopt. De verkoopakte wordt in die gevallen bij de notaris verleden op een ogenblik dat het bouwwerk nog niet afgewerkt is en dat het postinterventiedossier uiteraard nog niet afgewerkt is.

Het artikel 48 van het koninklijk besluit voorziet dat bij een verkoop van een bouwwerk de vorige eigenaar (de promotor) het postinterventiedossier aan de nieuwe eigenaar (koper) overhandigt en dat deze overhandiging in de verkoopakte opgetekend wordt.

In afwezigheid van het postinterventiedossier kon er evenwel niets overhandigd worden. Om het verlijden van de akte toch te kunnen laten gebeuren, losten notarissen de moeilijkheid vaak op door in de akte een beding op te nemen waarbij vastgesteld wordt dat de persoon die het bouwwerk overdraagt, zich ertoe verbindt het postinterventiedossier aan de nieuwe eigenaar te bezorgen, zodra de voorlopige oplevering, of bij ontstentenis, de oplevering van het bouwwerk heeft plaats gehad. De *modus vivendi* stemde evenwel niet helemaal overeen met de letter van de regelgeving. De huidige wijziging geeft deze *modus vivendi* thans een reglementair karakter door het artikel 48 aan te vullen.

Bevestiging dat de coördinatoren van tijdelijke of mobiele bouwplaatsen voor bouwwerken kleiner dan 500 m² niet gecertificeerd moeten zijn:

Door de verwijzing naar de criteria waaraan coördinatoren van bouwplaatsen voor bouwwerken met een totale oppervlakte groter dan of gelijk aan 500 m² moeten voldoen, was twijfel gerezen of de coördinatoren voor bouwwerken met een kleinere oppervlakte al dan niet ook gecertificeerd moeten worden (art. 65ter, § 1).

Om die twijfel weg te nemen, is de desbetreffende bepaling aangepast derwijze dat duidelijk is dat de certificatie volgens de norm NBN EN ISO 17024 van de coördinatoren van bouwplaatsen voor bouwwerken met een totale oppervlakte kleiner dan 500 m² niet verplicht is.

De certificatie op zich:

Om een eenvormigheid te bekomen in de wijze waarop de geaccrediteerde instellingen de coördinatoren certificeren, wordt het artikel 65 aangevuld met een bepaling die stelt dat het certificatieschema door de Minister van Werk vastgesteld wordt.