

## VvEKetenaansprakelijkheid

# Vergunning schoonmaakster klopt niet: hoge boete voor VvE Residence De Muzen

“De ambtenaar kon niet uitleggen hoe wij de papieren moeten controleren van degenen die voor ons werken”

VvE Residence De Muzen in Almere dacht haar zaken in alle opzichten goed voor elkaar te hebben. Dat is ook zo, maar toch kreeg het bestuur te horen dat het een bezoek kon verwachten van de Inspectie Sociale Zaken en Werkgelegenheid (vroeger Arbeidsinspectie). De reden: bij het ingehuurde schoonmaakbedrijf was een medewerkster illegaal te werk gesteld. De Roemeense vrouw werkte als zzp'er en beschikte niet over de juiste VAR (Verklaring Arbeidsrelatie). Het VvE-bestuur ontdekte dat er maar liefst vier verschillende VAR's zijn. In het begin dacht het bestuur nog dat het de ambtenaar ervan kon overtuigen dat de VvE de papieren onmogelijk kan controleren. Dat bleek een illusie: de VvE kreeg een boete van maar liefst 9.500 euro.

J aap Looijen, bestuurslid Technische Zaken van de VvE, vertelt: “Ons appartementengebouw stamt uit 1997. Het bestaat uit een centrale hoogbouw met vijf woonlagen en aan weerszijden een vleugel met twee woonlagen. In totaal gaat het om 165 appartementen in 16 types. We beschikken over een wintertuin, twee logeerunits, een bar/lounge en een kantoor voor de huismeester. Ons complex is zó mooi dat het destijds genomineerd is voor een architectuurprijs. Er zijn heel wat bezoekers komen kijken.

We zijn een actieve VvE. Een actuele meerjarenonderhoudsplanning en een goed gevuld reservefonds zorgen ervoor dat het gebouw in een prima staat verkeert. Natuurlijk blijven we op de kleintjes letten: je kunt elke euro immers maar één keer uitgeven!



Enkele jaren geleden hebben we het contract met het toenmalige schoonmaakbedrijf tegen het licht gehouden. We hebben wijzigingen voorgesteld, maar omdat het bedrijf zich daar niet in kon vinden, hebben we - met goedkeuring van de leden - een ander schoonmaakbedrijf gezocht.”

### “Heel tevreden”

Het bedrijf waarmee we in zee zijn gegaan, levert twee schoonmaaksters voor twee uur per dag en een huismeester voor drie uur per dag. Los daarvan vinden nog extra werkzaamheden plaats, zoals het buiten- en binnenzetten van de vuilcontainers en diverse schoonmaak- en glasbewassingwerkzaamheden. We zijn heel tevreden over de kwaliteit van de dienstverlening én over de scherpe prijs. De schoonmaaksters en de huismeesters zijn ‘vaste’ medewerkers. In geval van ziekte of vakantie worden zij uiteraard vervangen. Hun persoonsgegevens liggen in een map in het kantoor van de huismeester. Tijdens zo'n vervanging heeft het bedrijf (zoals later bleek) een Roemeense zzp'er bij ons ingezet. Het bestuur wist dit niet. De schoonmaakster waar het om gaat, heeft maar kort bij ons gewerkt en het bestuur is haar nooit tegengekomen. De directie van het schoonmaakbedrijf was ervan overtuigd dat de papieren in orde waren, maar een VAR bleek niet te kloppen.”

### Gesprek

“Het bestuur werd verzocht om een verklaring af te leggen. De VvE werd aansprakelijk gesteld voor het illegaal te werk stellen van een zzp'er. De ambtenaar van de Inspectie stelde veel vragen; onder andere of de schoonmaakster bedrijfskleding droeg. Maar hoe moeten we dat weten als we de vrouw nooit hebben gezien? Het werd al snel duidelijk dat wij verantwoordelijk waren. We hadden moeten controleren of iedere ‘tewerkgestelde’ die in het complex De Muzen werkzaamheden verricht, wel over de juiste papieren beschikte.

Dus als het schoonmaakbedrijf iemand inhurt voor de glasbewassing en die firma huurt weer een zzp'er in; dan moet de VvE deze zzp'er controleren op de juiste papieren. De ambtenaar kon niet uitleggen hoe wij dat dan moesten doen. Er zijn zelfs bedrijven die de moedersleutel van ons pand hebben om reparaties uit te voeren: het liftonderhoudsbedrijf en het bedrijf dat het onderhoud van onze hydrofoorinstallaties uitvoert. Ook onze uitleg dat een VvE-bestuur iets heel anders is dan dat van een voetbalclub, bleef onbegrepen. Wij waren de opdrachtgever en dus verantwoordelijk voor de hele keten.”

### Boete

“Aan de hand van de vragen en de antwoorden die we gaven, werd een



niet:

ieren  
erken”

bben. Dat  
spectie  
schoon-  
zpp'er en  
r maar  
r van kon  
kreeg een

ht om een  
e VvE werd  
het illegaal  
p'er. De  
e stelde  
of de  
eding  
e dat  
bit hebben  
uidelijk dat  
We had-  
iedere  
complex  
verricht,  
beschikte.

drijf ie-  
ewassing  
zpp'er in;  
er contro-  
De  
n hoe wij  
n zelfs  
tel van  
ies uit te  
drijf en  
d van  
voert.  
bestuur  
n een  
n. Wij  
us ver-  
ten.”

n de  
d een



V.l.n.r. Jaap Looijen, Marianne Lezer (voorzitter)  
en Frieda den Hertog-Bouwer (secretaris)

FOTO'S: JAN DE GROOT

“De directie van het schoonmaakbedrijf was ervan overtuigd dat alle papieren in orde waren, maar een VAR bleek niet te kloppen.”

verklaring opgesteld die ondertekend aan het dossier werd gevoegd. De ambtenaar vertelde nog dat de boete wel 4.000 euro kon bedragen. De uiteindelijke beschikking bleek echter veel hoger te zijn: in totaal kregen wij een bestuurlijke boete opgelegd van 9.500 euro. Het schoonmaakbedrijf kreeg ‘maar’ een boete van 4.000 euro. Een en ander hebben we juridisch laten uitzoeken, maar het is vrijwel onmogelijk om de boete te verlagen of in het geheel niet te krijgen. Een ‘leuk’ detail is dat de brief met de boete was gestuurd naar de ‘directie van de VvE De Muzen’. Blijkbaar kan

ook het ministerie niet goed omgaan met de rechtspersoon VvE.

Wij willen ons graag aan de wet houden, maar dan moeten we ook wel de mogelijkheid hebben om dat te doen. Hoe kunnen 165 eigenaren nu controleren of iedere werknemer die werkzaamheden in of om het complex uitvoert, wel over de juiste papieren beschikt? Moeten we iedere keer als het tuinonderhoudsbedrijf buiten op het grasveld wat doet, naar buiten sprinten en om papieren vragen? Moeten we bij een liftstoring ‘s nachts bij de voordeur gaan staan?

De VvE bestrijdt de wet niet, maar wel de uitvoering. Wij kunnen niet, zoals in de bouw, een bordje bij de deur zetten dat alle mensen die werkzaamheden uitvoeren, zich moeten melden bij de voorzitter.”

### Boete verhalen

“Er is geen mogelijkheid om onder de boete uit te komen. Uiteraard kun je in de contracten een passage opnemen dat het bedrijf waarmee je een contract afsluit, verantwoordelijk is voor de juiste papieren van haar werknemers, maar dan nog krijgt de VvE de boete. Uiteraard kun je deze boete dan verhalen op dat bedrijf.

Met het schoonmaakbedrijf zijn wij overeengekomen dat het de boete voor ons betaalt, dus de pijn ligt niet bij ons. Verder zouden wij, als gezonde VvE met de nodige reserves, de boete kunnen betalen zonder dat we in financiële problemen komen. Maar als het nu een kleine VvE betreft? De boete zorgt er dan waarschijnlijk voor dat de reservepot in één keer leeg is.”

### ‘Geen gezagsverhouding’

In VvE Magazine van oktober 2012 kon u lezen dat de Ondernemersorganisatie Schoonmaak- en Bedrijfsdiensten (OSB), de werkgeversorganisatie van de schoonmaak- en glazenwassersbranche in Nederland, deze kwestie al vaker aan de orde heeft gesteld in politiek Den Haag. De OSB meldt: “Ten aanzien van schoonmakers bestaat geen gezagsverhouding en daarbij komt dat schoonmakers vaak ook nog werken buiten de reguliere kantoortijden. Desondanks handhaaft de wetgever tot op heden de ketenaansprakelijkheid voor illegale arbeid. Zolang dat het geval is, moet dus ook de opdrachtgever de identiteitsbewijzen van buitenlandse werknemers blijven controleren. Wij adviseren VvE'en om altijd bij het schoonmaakbedrijf te informeren op welke wijze de identiteitsdocumenten worden gecontroleerd op echtheid.”

Verenigingen van Eigenaren die zijn aangesloten bij VvE Belang, kunnen voor vergelijkbare en andere problemen contact opnemen met de Juridische Dienst van VvE Belang. ■