

# **BOUWSTENEN** **VOOR SOCIAAL**

## **Actualiteitencollege** **Veiligheid**

15 September 2020



# Introductie

Doel: In- en overzicht in de diverse veiligheidsthema's en de keuzes die organisaties kunnen maken rond de beheersing van de risico's

10.00 uur    Introductie en kennismaking - Ingrid

10.10 uur    Veiligheid en duurzaamheid – Johan Smit en Joy Bakker

10.30 uur    Vragen en gesprek

11.30 uur    Afsluiting



# Dat doen we met RPS:

Johan Smit

- Senior consultant
- NEN, NeVaP, Comog Examens
- Docent, auteur, voorzitter



Joy Bakker

- Adviseur
- Onderhoud, informatie en veiligheid
- BREEAM/ WELL



Twitter mee:  
**#bouwstenen**



## En met ....

Bram Voerman – Alliantie

Frank Rubel – Swalm en Roer

Peter Meijboom - Innoord

Jeroen Daamen – Veiligheidsregio

Bryan Bremer – Brivas

Conrad van Keulen – Oss

Sander Verbeek – Rotterdam

Rob van de Grient - Rotterdam

Roderik van Loon – Tynaarlo

M. Nieuwendijk – Amsterdam

Ronald Muntjeswerf – Hollandse Kroon

Johan Verheijen - Eindhoven





# Vragen vooraf en tijdens bijeenkomst

- Welke slagen moeten worden gemaakt ten aanzien van de beheersing van veiligheid voor gebruikers en omgeving?
- Hoe de brandveiligheid te borgen bij gemeentelijk vastgoed?
- Tips over installatieverantwoordelijkheid i.r.t. NEN-3140 – Hoe borgen?
- Wat is de ervaring met het borgen van de veiligheid van door zelf, huurders en andere beheerders geplaatste duurzaamheidsvoorzieningen?

**Meer vragen na presentatie en via de chat**

# Onderwerpen

- De veiligheid van warmtepompen en andere installaties;
- Zonnepanelen bij brand en storm;
- De mogelijke toename van legionella door warme zomers en nieuwe vormen van waterverwarming;
- De risico's van temperatuuroverschrijdingen in ruimten.
- **Binnenmilieu coronaproef**

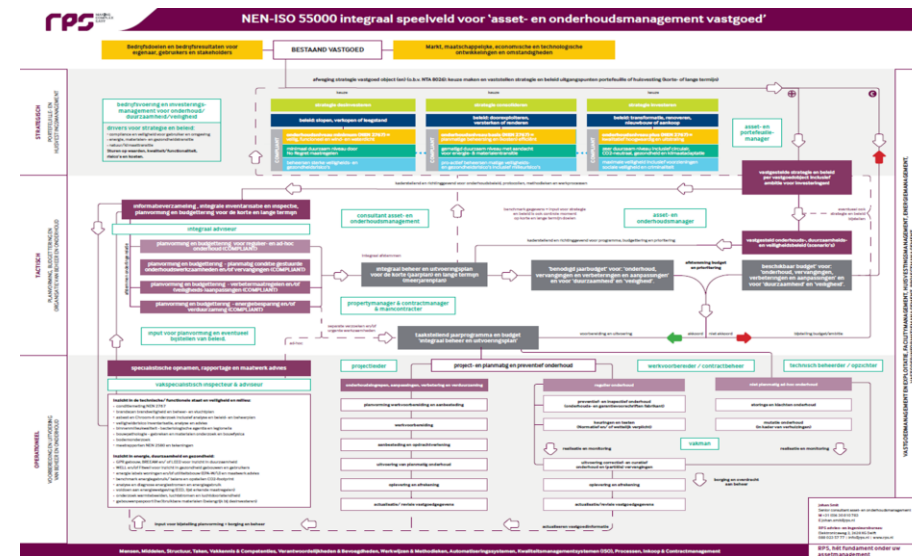


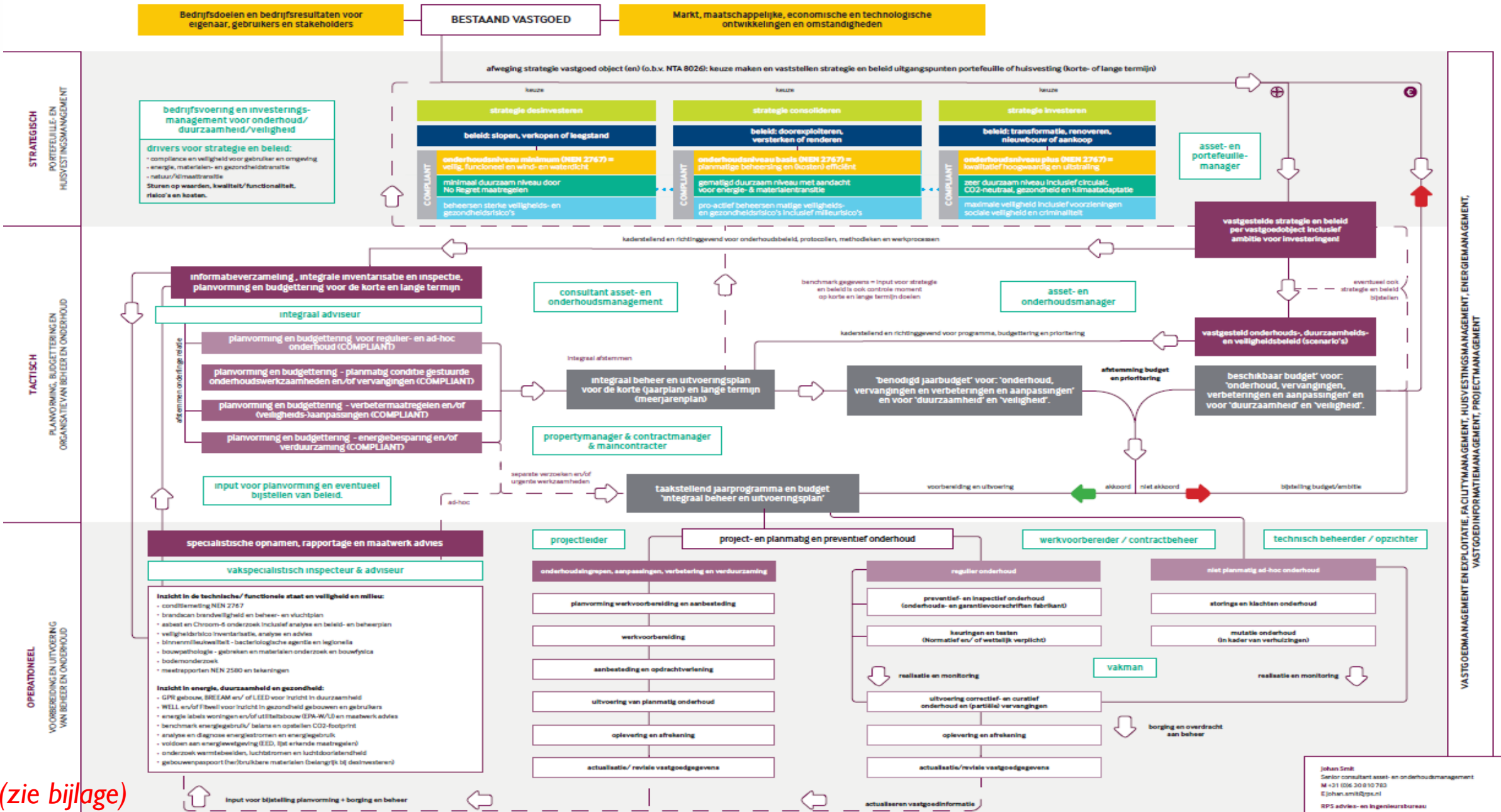
# SPEELVELD van Onderhoudsmanagement in relatie tot Assetmanagement!

De *CONCEPT* uitwerking van Beleidsniveaus!

- Onderhoud
- Duurzaamheid
- nu met focus op*
- **Veiligheid**

In relatie tot Jellema deel 13: Asset- en onderhoudsmanagement Vastgoed.....





(zie bijlage)

Johan Smit  
Senior consultant asset- en onderhoudsmanagement  
M +31 (0)6 30 810 783  
E.johan.smit@rps.nl

RPS advies- en ingenieursbureau  
Elektronicweg 2, 2620 XG Delft  
088 023 57 77 | info@rps.nl | www.rps.nl



Bedrijfsdoelen en bedrijfsresultaten voor  
eigenaar, gebruikers en stakeholders

**BESTAAND VASTGOED**

Markt, maatschappelijke, economische en technologische  
ontwikkelingen en omstandigheden

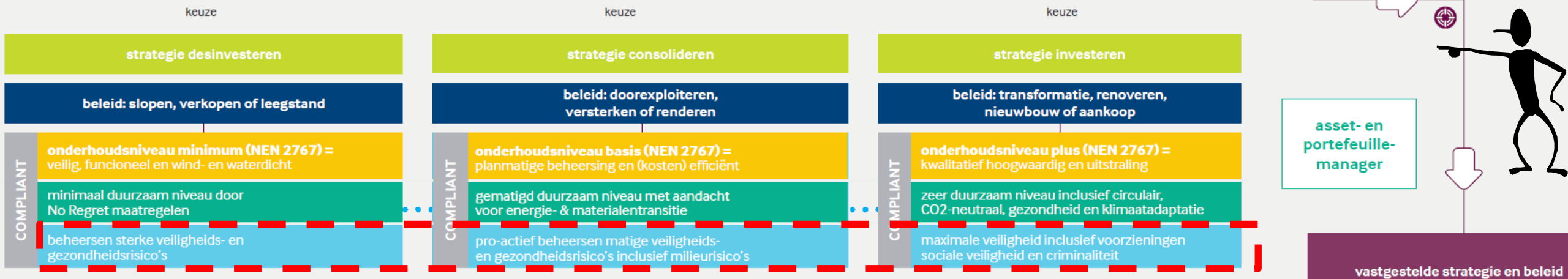


**Reden van bestaan!**

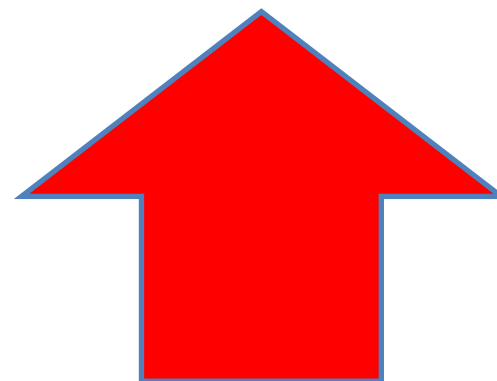
**&**

**Invloeden van binnen en buiten!**

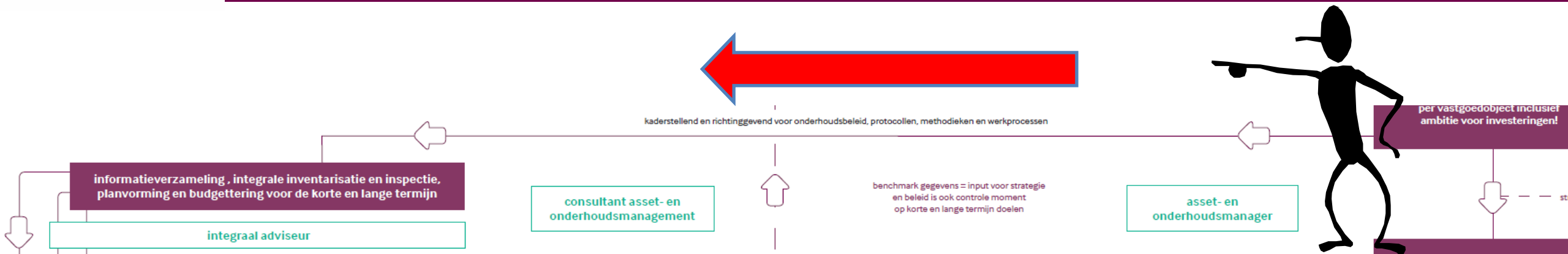
afweging strategie vastgoed object (en) (o.b.v. NTA 8026): keuze maken en vaststellen strategie en beleid uitgangspunten portefeuille of huisvesting (korte- of lange termijn)



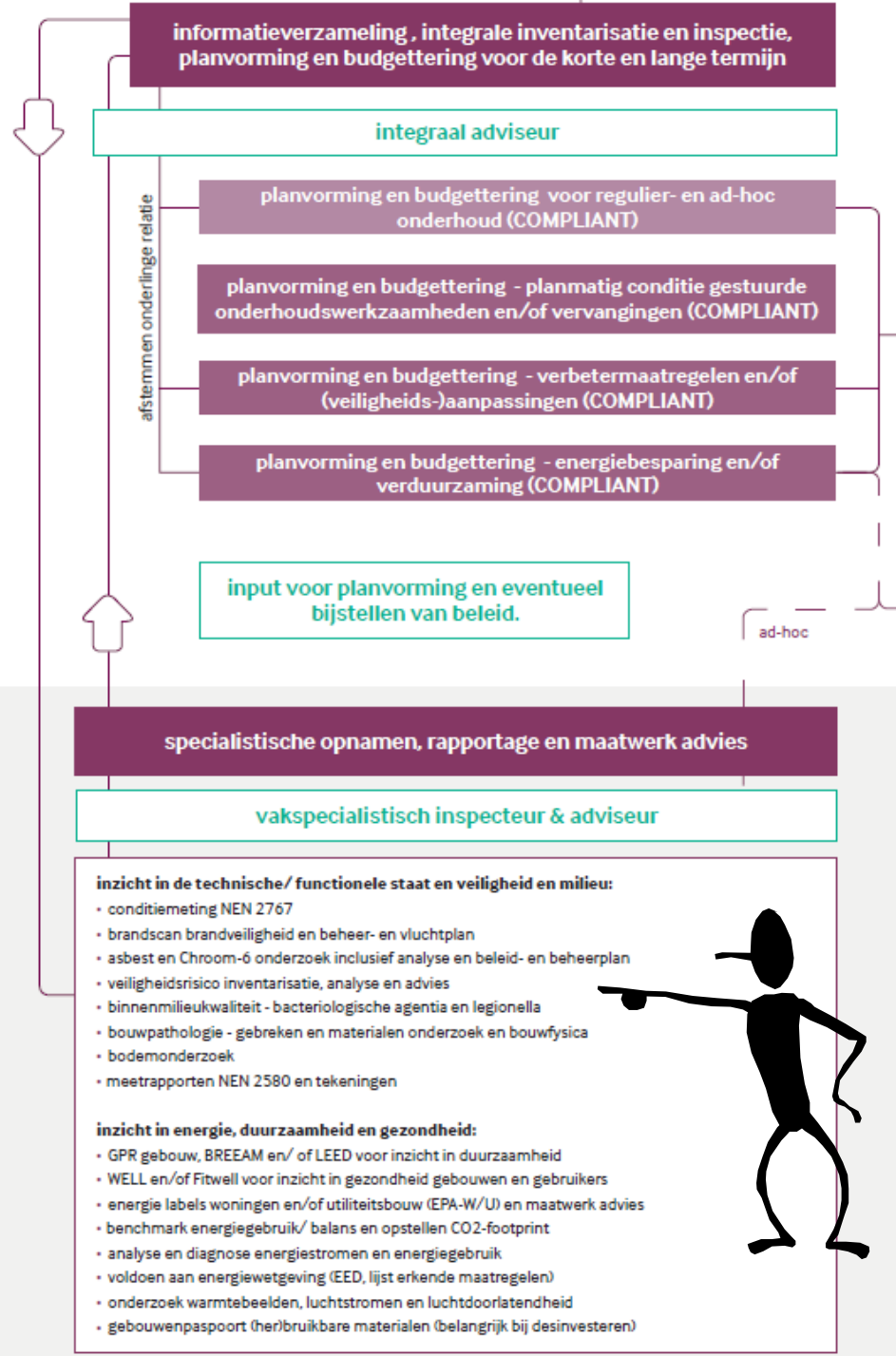
**Richting geven is keuzes maken!**



**.....juist ook voor VEILIGHEID!**



De richting geeft aan **welke informatie nodig is** en wat op tactisch niveau in gang moet worden gezet **ten aanzien van de beheerding van Veiligheid!**



**De richting geeft OOK aan welke maatwerk onderzoeken, adviezen en plannen voor de korte en lange termijn moeten worden gemaakt!**

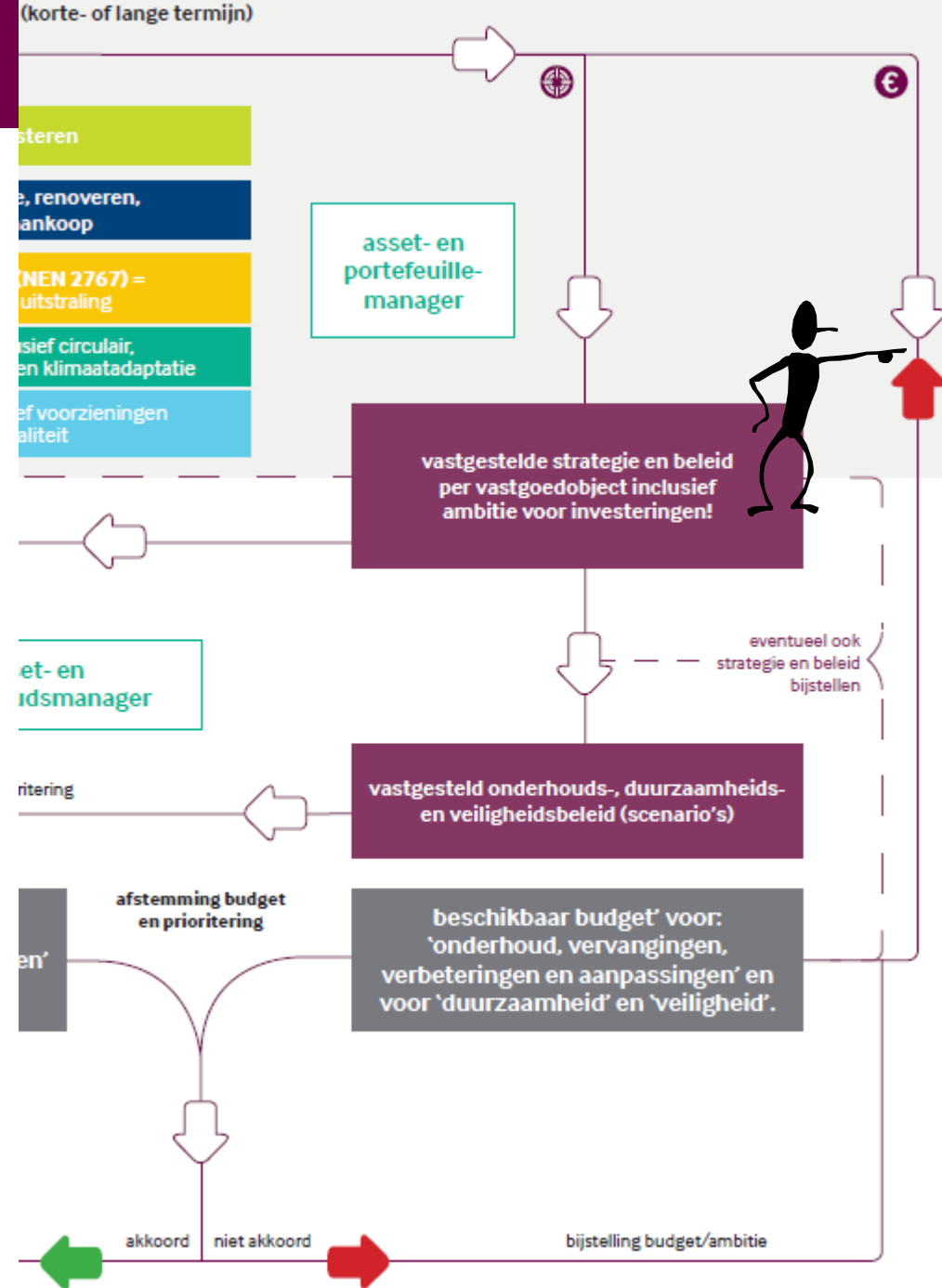


**De integrale plannen en budgetten moeten worden getoetst en bijgesteld aan mogelijk gewijzigde strategie en beleid.**

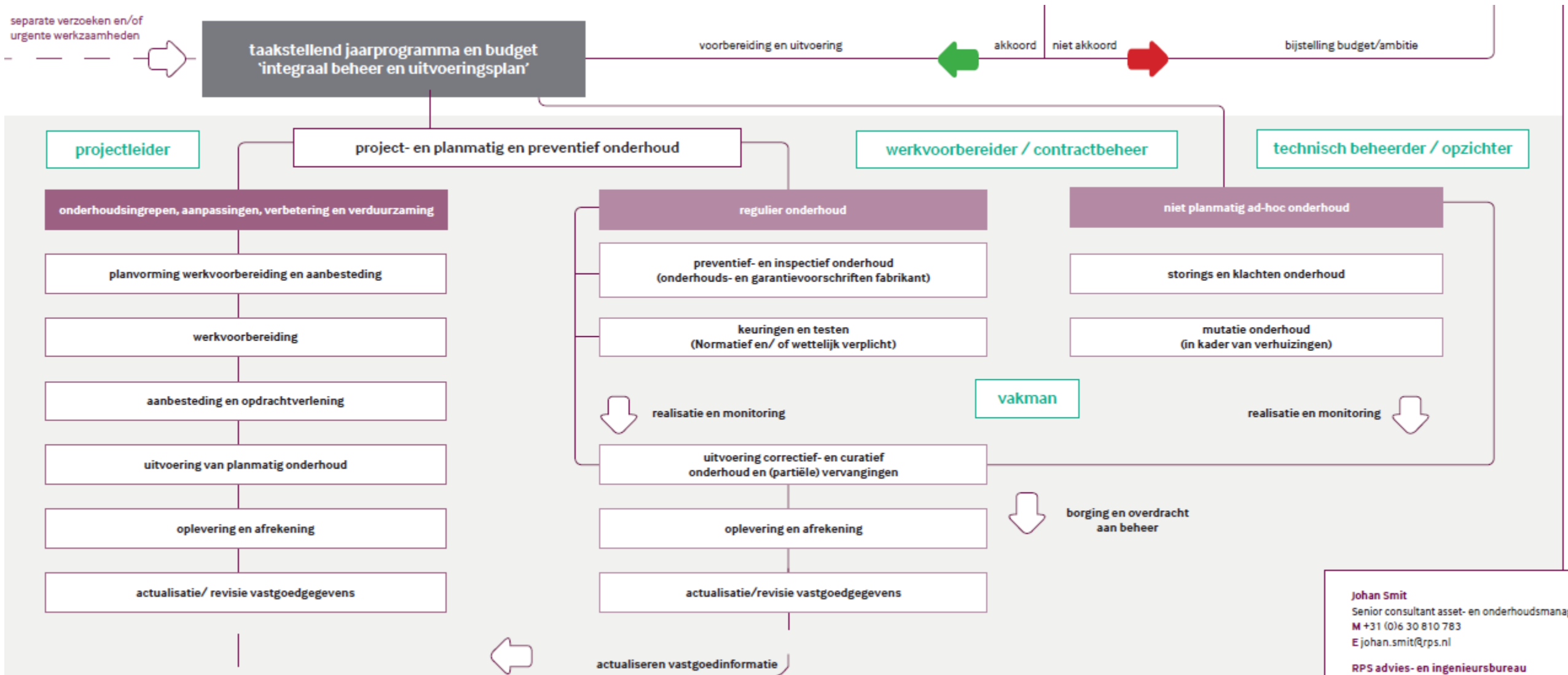
***Dit lukt alleen als er verbinding is en informatie-uitwisseling vanuit tactisch naar strategisch niveaus en andersom.***

**Na bijstelling van de plannen volgt vaststellen taakstellende budget.**

***Draagvlak en acceptatie bij alle Stakeholders cruciaal!***



# Akkoord = Realisatie en actualisatie (doorlopend proces)!



Johan Smit  
 Senior consultant asset- en onderhoudsmana  
 M +31 (0)6 30 810 783  
 E johan.smit@rps.nl

RPS advies- en ingenieursbureau  
 Elektronicaweg 2, 2628 XG Delft  
 088 023 57 77 | info@rps.nl | www.rps.nl

## Veiligheidsthema's voor vastgoed ingedeeld naar:

- Veilig werken
- Veilig verblijven
- Veilig gebruiken
- Veilig vluchten

### Bestaat uit een mix van;

- Technische, functionele of organisatorische gebreken of tekortkomingen.

en

- Specifieke omgevingsomstandigheden.

en

- Gebruikssituaties.

**Kunnen risico's zijn ten aanzien van veiligheid en gezondheid voor gebruikers en voor de omgeving!**





## Veiligheidsthema's voor vastgoed zijn:

- Algemene gebruiksveiligheid – minder specifieke regelgeving
- Arbo
- Asbest
- Bodemgesteldheid
- Brandveiligheid
- Constructieve veiligheid
- Criminaliteit
- Energie eisen
- Gezond binnenmilieu
- Installatieveiligheid
- Omgevingsveiligheid – minder specifieke regelgeving
- Technische staat – minder specifieke regelgeving
- Verzekering voorziening (bliksembeveiliging, aarding etc.)



## Veiligheid en gezondheid

**Waarom zou het een bewuste keuze moeten zijn en is het een organisatieopgave?**

Zou je naast het voldoen aan wet- en regelgeving (compliant) nog wel een extra ambitie moeten hebben voor veilig en gezond gebruik van vastgoed?

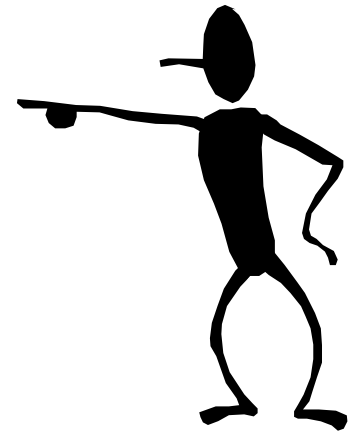
Wat gaat dat dan kosten?

Welke waarde voeg ik toe en wat vinden de stakeholders daarvan?



### Omdat?

- het moet – zorgplicht!
- incidenten vervelend zijn en slecht zijn voor het imago?
- gebruikers meer en meer eisen stellen aan veilig en gezond?
- je als vastgoedeigenaar niet de gevangenis in wil?
- het geld kan kosten (claims)?
- het geld kan opleveren (scoren)?



## HOE kom je dan tot Inzicht en Veiligheidsbeheersing

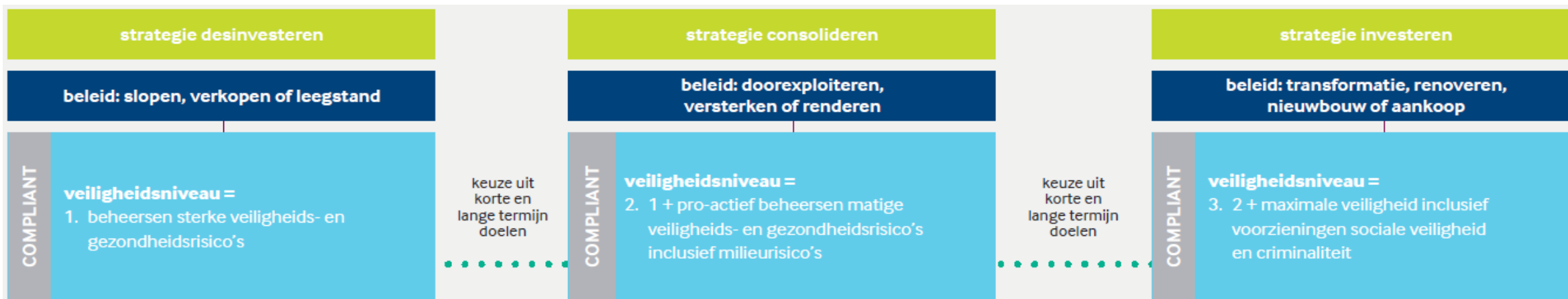
### Stappenplan (Voorbeeld aanpak van voorbeeldprojecten)

- **Scope en beleidskaders vaststellen i.r.t. vastgoedstrategie** en gebruiksfuncties
- Vaststellen aanvliegroute en samenwerking en taken (PvA)
- Bronnen onderzoek in combinatie met informatieverzameling
- Deskresearch, risico inschatting en risicomatrix
- Afbakenen veldwerkonderzoek
- Instructieprotocol veldwerkonderzoek en planning
- Integrale risico inventarisatie op locatie eventueel inclusief specialistisch onderzoek
- Verwerking risico inventarisatie en classificering risico's
- Beheersmaatregelen inclusief kosten
- Actie voor zeer urgente maatregelen
- Rapportage



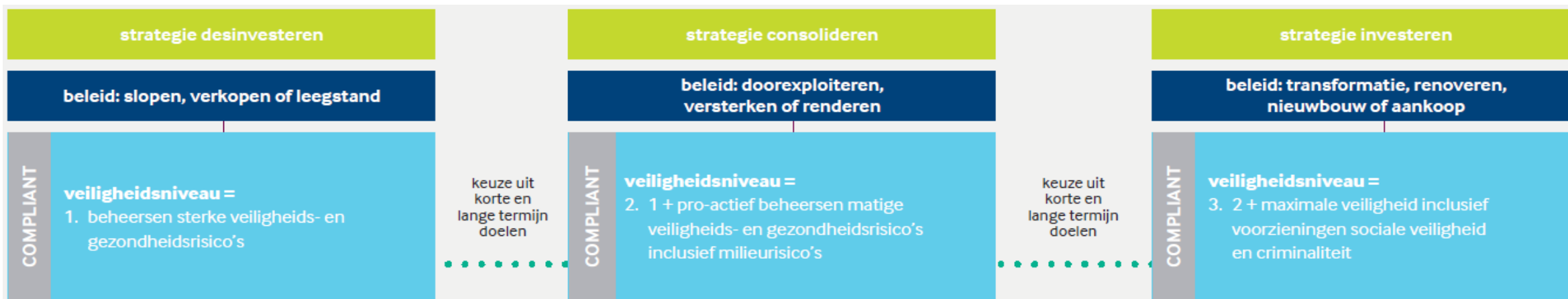
### Aanpak voor 'Integraal Veiligheidsrisico Management'.

## Scope en beleidskaders vaststellen i.r.t. vastgoedstrategie en gebruiksfuncties



Is een kwestie van keuzes maken en **ambitie en beleid voor te treffen maatregelen concreet maken** en dat doorzetten naar de beheerorganisatie!

## Ambitie en beleid voor te treffen maatregelen concreet maken!



### Risico's elimineren op gebied van:

- Niet hecht gebonden Asbest
- Brandveiligheid
- Constructieve veiligheidsrisico's
- Energie eisen
- Installatieveiligheid
- Verzekering voorziening

### Risico's beheersen op gebied van:

- Arbo
- Brandveiligheid
- Gezond binnenmilieu
- Technische staat

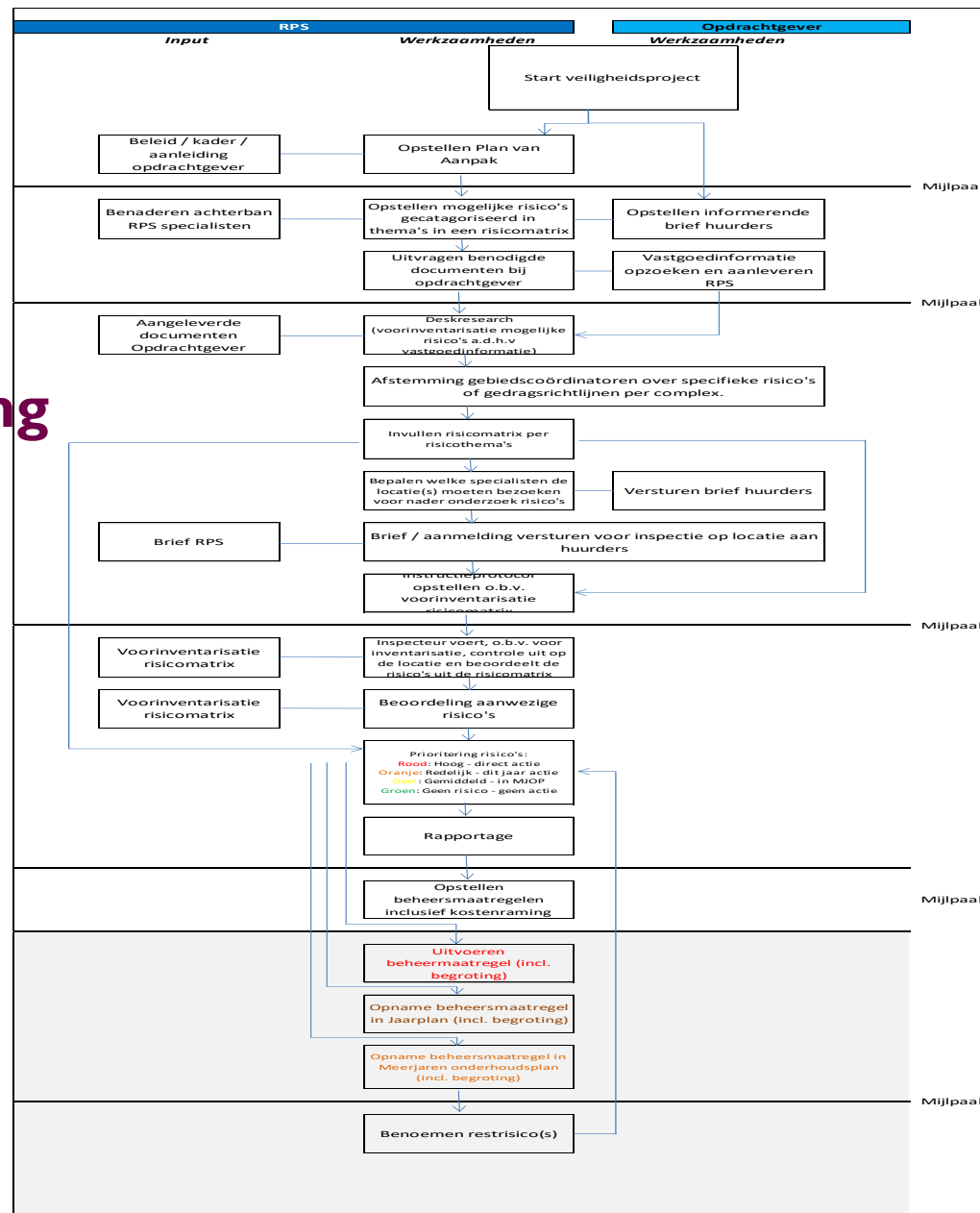
### Risico's voorkomen op gebied van:

- Hecht gebonden asbest
- Algemene gebruiksveiligheid
- Bodemgesteldheid
- Constructieve veiligheid
- Criminaliteit
- Omgevingsveiligheid

(zie bijlage)

# Organiseren van integraal inzicht en Veiligheidsbeheersing Vastgoed!

(zie bijlage)



## Veiligheidsbeheersing - VOORBEELD

Woningcorporatie

Ontwikkelen en uitvoeren van een aanpak om de risico's in kaart te brengen van 155 (prioritaire) complexen.

Verhuur en onderhoud van 53.000 woningen. Prioritaire complexen (seniorencomplexen, gehandicapteninstellingen, blijf-van-mijn-lijfhuizen, kinderopvang)

**Vraag:** Risico's in kaart brengen van de prioritaire complexen

**Aanleiding:** Woningwet, zorgplicht

## Veiligheidsbeheersing - VOORBEELD

### Organiseren van integraal inzicht in veiligheid

In kaart brengen alle mogelijke veiligheidsrisico's die zich kunnen voortdoen in het vastgoed  
**(265!)**

- Algemene gebruiksveiligheid
- Arbo
- Asbest
- Bodemgesteldheid
- Brandveiligheid
- Constructieve veiligheid
- Criminaliteit
- Energie eisen
- Gezond binnenmilieu
- Installatieveiligheid
- Omgevingsveiligheid
- Technische staat
- Verzekering voorziening

**Input voor compliant: Boekje Wet- en regelgeving Vastgoed van Sertum, specialisten, normen en richtlijnen.**



# Veiligheidsbeheersing - VOORBEELD

## Risicomatrix

Lijst met mogelijk aanwezige risico's voor de eigenaar, gebruikers en/ of omgeving ten behoeve van 'Risico Inventarisatie en Veiligheidsrisicomanagement Vastgoed'

Vlg nr.	Hoofdthema	Subthema			Kader voor voldoen aan wetten, normen of voorschriften/ richtlijnen	Risico inventarisatie		Opmerking	Mogelijk van toepassing	Toelichting
		Beleid Veilig werken Veilig gebruiken Veilig vluchten	Algemeen Bouwkundig Werktuigbouwkundig Elektra Transport Terrein	Nader gespecificeerd	Minimale eis en/ of toets criterium waar het aan moet voldoen.	Situatie	Mogelijk ongewenst effect			
0.1	ALG. GEBRUIKS VEILIGHEID	Veilig gebruiken	Bouwkundig	Drempels	drempel niet hoger dan 20 cm	Drempels en/of hoogte verschillen binnen de woning of gemeenschappelijke ruimten.	Struikelen.			
0.2	ALG. GEBRUIKS VEILIGHEID	Veilig gebruiken	Bouwkundig	Trappen en hekwerken	Bij hoogte verschil tussen de rand van een voor personen bestemde vloer en aangrenzende vloer, terrein of water van meer dan 1m aanwezigheid van hekwerk bij trappen	Geen hekwerk voor gevaarlijke (trap) opening en/ of hoogteverschil.	Vallen van de trap.		N.t.b.	
0.3	ALG. GEBRUIKS VEILIGHEID	Veilig gebruiken	Bouwkundig	Trappen en hekwerken	minimale hoogte van de vloerscheiding van 1m. Voor verdere verwijzing bouwbesluit artikel 2.3.1. Bij hogere vloerscheiding dan 13m moet dit 1,20 m zijn	Te lage balusters of hekwerken.	Vallen van hoogte / trap.		N.t.b.	
0.4	ALG. GEBRUIKS VEILIGHEID	Veilig gebruiken	Bouwkundig	Valbeveiliging	doorvalbeveiliging minimaal 0,85 cm ter plaatse van het raam. Dit geldt niet voor	Ontbreken doorvalbeveiliging.	Vallen van hoogte.		N.t.b.	

	Geen risico, reguliere onderhoudscyclus
	Risico, binnen drie jaar oplossen
	Urgent risico, opnemen in jaarplan
	Zeer urgent risico, direct oplossen

# Veiligheidsbeheersing - VOORBEELD

## Voorbeeldrapport Fictief - Annoniem

### INHOUDSOPGAVE

<b>1. MANAGEMENTSAMENVATTING RISICO'S .....</b>	<b>3</b>
1.1 Instelling .....	3
1.2 Contractuele afspraken .....	3
1.3 Risico-inventarisatie .....	4
1.4 Aanbeveling .....	5
<b>2. BEVINDINGEN .....</b>	<b>6</b>
2.1 Bouwkundig .....	6
2.1.1. Brandveiligheid .....	6
2.2 Installatietechnisch .....	6
2.1.2. Brandveiligheid .....	6
2.1.3. Legionella .....	6
2.3 Organisatorisch .....	6
2.1.4. Brandveiligheid .....	7
2.4 Specialistisch onderzoek .....	7
<b>3. UITGANGSPUNTEN .....</b>	<b>8</b>
3.1 Uitgangspunten .....	8
3.2 Huurder en gehuisveste gebruikerskarakteristiek .....	8
<b>4. BEOORDELING .....</b>	<b>9</b>
4.1 Opvallende aspecten .....	10
4.2 Voldoen aan wettelijke verplichting .....	10
4.3 Bouwkundig .....	10
4.4 Asbest .....	10
4.5 Installatietechnisch .....	10
4.6 Specialistisch onderzoek .....	10

### BIJLAGEN:

- 1 Foto reportage
- 2 Risico overzicht

(zie bijlage)

# Vragen en gesprek

Doel: In- en overzicht in de diverse veiligheidsthema's en de keuzes die organisaties kunnen maken rond de beheersing van de risico's

- Vragen?
- Vertaling naar praktijk?
- Vervolg in Bouwstenen-verband



# **BOUWSTENEN** **VOOR SOCIAAL**

**Bedankt en tot ziens**

