



**VEILIGHEIDSONDERZOEK
COMPLEX.....**

Adressen:

Opdrachtgever
Contactpersoon

RPS advies- en ingenieursbureau bv
Referentienummer
Projectleider
Auteur(s)
Datum
Versie

INHOUDSOPGAVE

1. MANAGEMENTSAMENVATTING RISICO'S	3
1.1 Instelling	3
1.2 Contractuele afspraken	3
1.3 Risico-inventarisatie	4
1.4 Aanbeveling	5
2. BEVINDINGEN	6
2.1 Bouwkundig.....	6
2.1.1. <i>Brandveiligheid</i>	6
2.2 Installatietechnisch.....	6
2.1.2. <i>Brandveiligheid</i>	6
2.1.3. <i>Legionella</i>	6
2.3 Organisatorisch	6
2.1.4. <i>Brandveiligheid</i>	7
2.4 Specialistisch onderzoek	7
3. UITGANGSPUNTEN	8
3.1 Uitgangspunten	8
3.2 Huurder en gehuisveste gebruikerskarakteristiek.....	8
4. BEOORDELING	9
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

1. MANAGEMENTSAMENVATTING RISICO'S

1.1 Instelling

Bouwtypologie	Aantal woningen	Portiek	Galerij	Corridor	Atrium	Lift	Bouwlagen
Appartementencomplex	34	Ja	Ja	n.v.t.	n.v.t.	Ja	4

Type bezit	zorg complex	Seniorenwoning	zorgclusterwoning
Woonvorm	Groepszorg	Zelfstandig	Geclusterd wonen
Zorg zwaarte	24-uurs zorg – 11 woningen	Zorg op afspraak – 10 woningen	Zorg op afroep – 13 woningen
Gebruiksvergunning	Van toepassing	Niet van toepassing	onduidelijk
Gebruiksmelding	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing

Dit complex bestaat uit drie verschillende locaties die allen verschillende gebruikersdoeleinde hebben. Eén van de locaties wordt gebruikt als onzelfstandige zorgwoningen met 24-uurs begeleiding, daarnaast is er één locatie waar er dertien zelfstandige woonruimtes voor verpleging en verzorging van WMO-kandidaat/gehandicapten zijn. De derde locatie binnen dit complex is een appartementencomplex die geütiliseerd wordt als seniorenwoningen.

Met betrekking tot bijlage 1 van het bouwbesluit heeft het zorgcomplex een verantwoordelijkheid met betrekking tot het hebben van een brandmeldinstallatie (BMI), de seniorenwoningen binnen het complex hebben hierin geen vereiste. Bij de zorgclusterwoningen gevestigd binnen dit complex bestaat er onduidelijkheid over hoe deze locatie is vergund, waardoor het niet mogelijk is om te beoordelen of deze locatie voldoet aan de verplichtingen gesteld in bijlage 1 van het bouwbesluit. Met betrekking tot hoofdstuk 6 van het bouwbesluit zijn er meerdere risico's aangetroffen, waardoor de locatie niet voldoet aan de voorwaarden die gesteld zijn in dit hoofdstuk van het bouwbesluit. Voor het zorgcomplex waar huurder in gevestigd is, is een gebruiksvergunning noodzakelijk. Volgensf is deze niet noodzakelijk en deze is dan ook niet aanwezig, dit is echter in strijd met onze bevindingen.

Uit de aangeleverde contracten is het onduidelijk wat de zorgintensiteit en/of specifieke gebruik van de zorgclusterwoningen zijn, er wordt geadviseerd om dit na te gaan in verband met de verplichting omtrent het in bezit zijn van een gebruiksvergunning.

1.2 Contractuele afspraken

Het pand wat gebruikt wordt als zorgcomplex voor groepszorg, waar de huurder zorg betreft. Er zijn onderhoudscontracten afgesloten voor onder andere onderhoud cv, lift, reiniging mechanische ventilatie en schoonmaak algemene ruimtes. Er is geen specifieke demarcatielijst beschikbaar gesteld. Wij raden aan deze wel op te stellen gezien het specifieke gebruik. Er wordt gerefereerd naar de algemene huurvoorwaarden voor zelfstandige woonruimte d.d. 1 mei 1997. Hierbij moet nagegaan worden of deze huurvoorwaarden van toepassing zijn aangezien het gaat om een zorglocatie zonder zelfstandige woonruimte.

De huurovereenkomst van de seniorenwoningen betreft zelfstandige woonruimte. Er zijn geen specifieke eisen vastgelegd met betrekking tot het gebruik van de woonruimte. Er is geen specifieke demarcatielijst aanwezig. Gezien het specifieke gebruik (seniorenwoningen) wordt dit toereikend geacht.

De andere huurovereenkomst betreft zelfstandige woonruimte met woningaanpassing (zorgclusterwoning). Deze woonruimtes mogen uitsluitend worden gebruikt voor bewoning door een huurder of persoon uit zijn huishouden die een lichamelijke beperking heeft of daardoor is

geïndiceerd. Er wordt gerefereerd naar de 'Algemene huurvoorwaarden d.d. 21 november 2003', dit lijkt toereikend gezien het gebruik van de locatie.

In de huurovereenkomst zijn geen afspraken vastgelegd over de verantwoordelijkheden van verhuurder en huurder met betrekking tot legionellapreventie.

Het gehuurde wordt gebruikt conform overeenkomst, gedurende de inspectie zijn geen afwijkingen geconstateerd.

1.3 Risico-inventarisatie

In tabel 1 is de status per element of onderdeel aangegeven, middels de kleuren rood, oranje, geel of groen. Dit betreft een samenvatting van de risico's die aanwezig zijn (zie bijlage 2). Dit model geeft op basis van het uitgevoerde onderzoek aan wat de status van het element of onderdeel is. Detailinformatie van de rode, oranje of gele risico's is toegelicht in hoofdstuk 2.





tabel 1: risico's complex

Onderwerp	Risico	Beheersmaatregel	Voldoet aan regelgeving	Verantwoordelijke	Kosten	Status
Bouwkundig – Brand	Draaihek naar openbare weg in vluchtroute is afgesloten. De vluchtroute loopt onder de onderdoorgang langs de keuken van	Draaihek verplaatsen naar de achterzijde van het hek direct in de richting van het verzamelpunt, niet meer langs de keuken.	Nee	.....	.....
Bouwkundig – Brand	De ladder in het trappenhuis van het Parkhuis blokkeert deels de vluchtroute.	Ladder beter ophangen.	Nee	.....	.....
Bouwkundig – Brand	De leidingdoorvoeren van de centrale meterkasten zijn niet gekeurd op brandwerendheid. (Seniorenwoningen)	Herkeuren van de brandwerende doorvoeren.	Nee	.....	.....
Installatietechnisch - brand	De aanwezige noodverlichting in de onderbouwen/garages is gekeurd in september 2017. (Alle gebruikers)	Noodverlichting laten keuren.	Nee	.....	.....

Onderwerp	Risico	Beheersmaatregel	Voldoet aan regelgeving	Verantwoordelijke	Kosten	Status
Installatietechnisch - brand	Oplaadpunt van scootmobiel in trappenhuis.	Huurder aanspreken op gebruik oplaadpunten	Nee	.....	.....

		algemene parkeergarage, deze voldoet aan brandveiligheids-eisen. Tevens oplaadpunt in trappenhuis verwijderen.				
Installatietechnisch - legionella	De spuilijsten ten behoeve van de legionella beheersing zijn bijgewerkt t/m 24 september 2018.	Logboek bijwerken en verouderde gegevens archiveren. Huurder hierop aanspreken.	Nee	.....	.....
Organisatorisch	De ontruimingsplattegrond van in is slechts deels van toepassing terwijl de naast liggende ruimtes van ook gebruik maken van deze ontruimingsroutes.	Aanpassen van de ontruimingsplattegrond voor de hele verdieping.	Nee	.....	.....
Organisatorisch	Onduidelijkheid over de zorgintensiteit van de zorgclusterwoningen binnen dit complex, dit dient inzichtelijk te worden in verband met verplichtingen omtrent vergunningen.	Verduidelijken gebruiksfunctie.	Ja	.....	.....

Toelichting risico status:

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

1.4 Aanbeveling

De beheersmaatregelen zoals in de tabel hierboven en hoofdstuk 4 zijn uitgeschreven uitvoeren binnen de termijn van de prioriteringsstatus.

2. BEVINDINGEN

Naar aanleiding van het onderzoek op locatie is de gerealiseerde risicolijst specifiek gemaakt voor het betreffende object. Alle risico's zijn doorgelopen en de resultaten zijn vastgelegd.

Ter vergroting van de beeldvorming zijn foto's gemaakt, deze foto's zijn vastgelegd in de fotoreportage welke toegevoegd is in bijlage 1. Bijlage 2 toont de risico's die aanwezig zijn voor de locatie, dit op basis van de totale risicolijst.

2.1 Bouwkundig

2.1.1. Brandveiligheid

Op het gebied van brandveiligheid zijn er een aantal risico's geconstateerd.

In de vluchtroute naar de openbare weg is er een draaihek gesitueerd, deze is afgesloten. Momenteel loopt de vluchtroute onder de onderdoorgang langs de keuken van, advies is om het draaihek te verplaatsen naar de achterzijde van het hek direct in de richting van het verzamelpunt, zodat deze niet meer langs de keuken loopt.

Daarnaast is er in het trappenhuis een ladder geplaatst, deze blokkeert deels de vluchtroute. Binnen het thema veilig vluchten wordt aangeraden deze situatie aan te passen.

Op het gebied van keuringen zijn ook een aantal kanttekeningen te maken. Zowel de leidingdoorvoeren van de centrale meterkasten als de noodverlichting in de onderbouw en garages zijn niet voorzien van een recent keuringssticker, hier dient nagegaan te worden of de doorvoeren en de noodverlichting recentelijk zijn gekeurd.

Tevens is op locatie geconstateerd dat een scootmobiel wordt geladen in het trappenhuis, dit levert een hoger brandrisico op in de vluchtroute. Op de locatie is reeds een ruimte aanwezig in de parkeergarage. Advies is om het oplaadpunt in het trappenhuis te verwijderen en de bewoner aan te spreken op het laden in de daarvoor bestemde ruimte.

2.2 Installatietechnisch

2.1.2. Brandveiligheid

Er zijn risico's aangetroffen met betrekking tot de installatietechniek, doordat deze risico's overlapping hebben, zijn deze ondergebracht bij deze boven- en onderstaande paragraaf.

2.1.3. Legionella

De spuilijsten ten behoeve van de legionella beheersing zijn bijgewerkt tot en met 24 september 2018. Er wordt aangeraden om het logboek bij te werken en verouderde gegevens te archiveren.

2.3 Organisatorisch

Er bestaat onduidelijkheid omtrent de zorgintensiteit van de zorgclusterwoningen binnen dit complex, dit dient inzichtelijk te worden gemaakt om de verplichtingen omtrent het in bezit zijn van een gebruiksvergunning te verduidelijken.

2.1.4. *Brandveiligheid*

Er zijn risico's aangetroffen met betrekking tot het organisatorische vlak, de ontruimingsplattegrond van in is slechts deels van toepassing terwijl de naast liggende ruimtes van ook gebruik maken van deze ontruimingsroutes, hier wordt geadviseerd om deze ontruimingsplattegronden aan te passen.

In het trappenhuis is de situatie dat er een oplaadpunt voor scootmobielen gesitueerd is, hier moet worden nagegaan of de huidige situatie wenselijk is en zo nodig de situatie en/of alarmering aanpassen.

2.4 Specialistisch onderzoek

Op basis van de constatering tijdens de opname is een aanvullend onderzoek noodzakelijk ten behoeve van het exact bepalen en de uitvoering voor het wegnemen van de tekortkomingen op gebied van:

- Volledige brandveiligheidsinspectie.

3. UITGANGSPUNTEN

3.1 Uitgangspunten

Aandachtspunt is dat de voorinventarisatie van de risicolijst (op basis van deskresearch) slechts beperkt uitgevoerd kon worden in verband met de beperkte beschikbaarheid van documenten. Veel noodzakelijke documenten om een weloverwogen oordeel te kunnen vormen waren niet aanwezig, wat zowel in de voorbereiding als op locatie van essentieel belang is. Uit het deskresearch, voorafgaand aan de inspectie zijn de volgende uitgangspunten gekomen:

- Uitgangspunten op basis van deskresearch:
 - Er zijn geen asbestinventarisatierapporten beschikbaar. Gezien het bouwjaar zal geen asbest zijn toegepast.
 - Er zijn keuringsrapporten van de liften beschikbaar. Onduidelijk is of de in deze keuringsrapporten vermelde opmerkingen zijn uitgevoerd.
 - Het inspectierapport vermeld geen bijzondere gebreken. Wel valt op de foto's te zien dat er veel aangroei van mos en algen aan de orde is op de betonnen elementen en galerijvloeren. Dit kan slip/valgevaar opleveren.
 - Er zijn geen dakinspectierapporten aanwezig.

3.2 Huurder en gehuisveste gebruikerskarakteristiek

4. BEOORDELING

In algemene zin zijn er twee wooncomplexen aangetroffen die technisch gezien in een goede staat van onderhoud verkeren. Wij zijn tijdens de inspectie een aantal gebreken tegengekomen die aandacht verlenen betreft veiligheidsrisico's. Met name op het gebied van Arbo en Algemene gebruiksveiligheid.

tabel 2: aandachtspunten complex

Onderdeel	Toelichting	Beheersmaatregel	Verantwoordelijke
Algemene gebruiksveiligheid	De trapopgangen vanuit de onderbouw zijn vervuild en worden plaatselijk glad. (alle gebruikers)	Trapopgangen reinigen en onderhouden, via MJOP.	.....
Algemene gebruiksveiligheid	Kopgevel seniorenwoning. Borstweringhoogte 90 cm. Geen doorvalbeveiliging aanwezig. (Seniorenwoningen)	Aanbrengen doorvalbeveiliging aan buitenzijde op 1 m boven vloer.	.....
Arbo	De toegang tot het dak heeft een ladderborgingspunt met een uiterste gebruiksdatumsticker van november 2014. (alle gebruikers)	Ladderborgingspunt laten keuren.	.....
Arbo	De opsteekladder is van 2013 en is sindsdien niet meer gekeurd. (alle gebruikers)	Opsteekladder laten keuren.	.....
Arbo	De keuringsdatum van het dakveiligheidssysteem is verlopen. (alle gebruikers)	Dakveiligheidssysteem laten keuren.	.....
Arbo	Het ladderborgingspunt kan alleen worden gebruikt als de lichtkoepel eerst wordt geopend. (alle gebruikers)	Verbetermogelijkheden onderzoeken.	.....
Gezond binnen milieu	Plaatselijke vervuiling en schimmelvorming op plafonds van natte ruimtes door onbekendheid van de werking van het mechanische ventilatiesysteem.	Gebruikers/bewoners informeren hoe om te gaan met de ventilatie.	.....
Verzekering voorziening	De in de natte ruimten aanwezige radiatoren en wastafels zijn niet voorzien van zichtbare aarding.	Nader onderzoek aarding in natte ruimten.	.....

4.1 Opvallende aspecten

Het betreft een complex uit 2001 welke in algemene zin in een redelijke staat van onderhoud verkeert. Er zijn wel een aantal opvallende aspecten geconstateerd betreft veiligheid:

- De trapopgangen vanuit de onderbouw zijn vervuild en worden plaatselijk glad.
- De toegang tot het dak heeft een ladderborgingspunt met een uiterste gebruiksdatumsticker van november 2014.
- De keuringsdatum van het dakveiligheidssysteem is verlopen.
- Kopgevel seniorenwoning. Borstweringhoogte 90 cm. Geen doorvalbeveiliging aanwezig.
- De suskasten in de seniorenwoningen zijn plaatselijk vervuild.
- Plaatselijke vervuiling en schimmelvorming op plafonds van natte ruimtes door onbekendheid van de werking van het mechanische ventilatiesysteem.
- De in de natte ruimten aanwezige radiatoren en wastafels zijn niet voorzien van zichtbare aarding.

4.2 Voldoen aan wettelijke verplichting

Er zijn enkele wettelijke verplichtingen die in relatie tot onderhoud die aandacht vragen:

- Keuring NEN 3140 binnen 3 jaar laten uitvoeren.
- De keuringen van het dakveiligheidssysteem zijn verlopen
- De opsteekladder is uit 2013 en is sindsdien niet meer gekeurd.
- De toegang tot het dak heeft een ladderborgingspunt met een uiterste gebruiksdatumsticker van november 2014.

4.3 Bouwkundig

De trapopgangen vanuit de onderbouw zijn vervuild en worden plaatselijk glad.

Ter plaatse van de kopgevel van de seniorenwoning is de borstweringhoogte 90 cm hier is geen doorvalbeveiliging aanwezig.

Het ladderborgingspunt kan alleen worden gebruikt als de lichtkoepel eerst wordt geopend, deze situatie is niet wenselijk en er dient gekeken te worden of deze situatie aangepast kan worden.

4.4 Asbest

Het bouwjaar van het complex is 2001, in deze periode is geen asbest toegepast en vormt dit onderdeel daarom ook geen risico's op de veiligheid. Vanaf 1 juli 1993 geldt er in Nederland een totaalverbod op het gebruik van asbesthoudende materialen.

4.5 Installatietechnisch

Er is plaatselijk vervuiling en schimmelvorming op de plafonds van de natte ruimtes waarschijnlijk door onbekendheid van de werking van het mechanische ventilatiesysteem. De huurders dienen ingelicht te worden om technische vervolgschade te voorkomen. Daarnaast zijn de wastafels en de radiatoren niet voorzien van aarding.

Binnen drie jaar dient er een NEN 3140 keuring te worden uitgevoerd.

4.6 Specialistisch onderzoek

Naar aanleiding van het deskresearch en de inspectie op locatie bevelen wij nader specialistisch onderzoek aan om de risico's op onderstaande gebieden sluitend te krijgen:

- Valbeveiliging en ladder dak (Arbo).
- NEN 3140 inspectie.

BIJLAGE

- 1 Foto reportage

BIJLAGE

2 Risico overzicht