

ASSET- EN ONDERHOUDSMANAGEMENT - BELEIDSNIVEAUS VOOR VEILIGHEID

Betreft:	Nadere uitwerking van beleidsniveaus voor assetmanagement	PO Box 5094
Voor:	Strategische en tactische niveau	2600 GB Delft
Opgesteld:	RPS, Johan Smit, Lisenka Francooij-Rook en Sander de Jong	The Netherlands
Datum:	25 juni 2019	Elektronicaweg 2
Status:	CONCEPT t.b.v. maatwerk per organisatie	2628 XG Delft
		T +31 88 99 04 500

Inhoud

1	INLEIDING	3
1.1	Een 'duurzame' instandhouding van vastgoed	3
1.2	Situatie rondom veilig vastgoed	4
1.3	Waarom inzetten op veiligheid?	4
1.3.1	Veiligheidsthema's	5
1.3.2	Mogelijke veiligheidsrisico's	5
1.3.3	Prioriteren van concreet aanwezige veiligheidsrisico's	5
1.4	Beleidsmatige kaders voor veiligheid vastgoed	6
2	UITWERKING VEILIGHEIDSNIVEAUS	8
2.1	Compliant + Beheersen sterke veiligheids- en gezondheidsrisico's	8
2.1.1	Asbest	8
2.1.2	Brandveiligheid	8
2.1.3	Constructieve veiligheid	8
2.1.4	Installatieveiligheid	9
2.1.5	Verzekering voorziening	9
2.2	Pro-actief beheersen matige veiligheids- en gezondheidsrisico's inclusief milieurisico's	9
2.2.1	Arbo	9
2.2.2	Brandveiligheid	9
2.2.3	Gezond binnenmilieu	9
2.2.4	Technische staat	10
2.3	Maximale veiligheid inclusief voorzieningen sociale veiligheid en criminaliteit	10
2.3.1	Asbest	10
2.3.2	Algemene gebruiksveiligheid	10
2.3.3	Bodemgesteldheid	10
2.3.4	Constructieve veiligheid	10
2.3.5	Criminaliteit	11
2.3.6	Installatieveiligheid	11
2.3.7	Omgevingsveiligheid	11
3	TOEPASSING VEILIGHEIDSNIVEAUS	12
3.1	Deskresearch	12
3.2	Voor risico-inventarisatie	12
3.3	Inspectie op locatie	12
3.4	Acute risico's	12

3.5	Rapportage:.....	12
3.6	Complete risico-inventarisatie	13
3.7	Continu beheersing van veiligheid	13
BIJLAGE: NEN-ISO 55000 INTEGRAAL SPEELVELD VOOR 'ASSET- EN ONDERHOUDSMANAGEMENT VASTGOED'		14

1 INLEIDING

Asset- en onderhoudsmanagement voor vastgoed, zoals is weergegeven in de bijlage 'NEN-ISO 55000 Integraal speelveld voor Asset- en onderhoudsmanagement vastgoed', is een proces dat veel deelprocessen omvat.

Asset- en onderhoudsmanagement vastgoed is een proces dat veel deelprocessen omvat. Het kenmerk van dit totaalproces is de integraliteit, samenhang en verbinding tussen de managementniveaus. Veranderingen zijn er aan de orde van de dag. Uw beheerorganisatie moet daarin flexibel kunnen meebewegen. Dit maakt het totale speelveld interessant, uitdagend en dynamisch, maar ook complex en veeleisend.

Het stapsgewijs implementeren en realiseren van asset- en onderhouds-management in uw vastgoedorganisatie met specifieke aandacht voor veilig, duurzaam en gezond vastgoed vraagt om visie en beleid voor de portefeuille en specifieke vastgoedobjecten. Van daaruit wordt richting en inhoud gegeven aan het verkrijgen van inzicht en overzicht voor integrale planvorming op tactisch niveau. Zodat verbinding ontstaat met uw vastgoedstrategie en -beleid op strategische niveau.

Met als doel doordachte en doorgerekende plannen die concreet kunnen worden gerealiseerd op operationeel niveau. Hierdoor heeft u voor uw stakeholders de zekerheid dat de vastgoedwaarde, kwaliteit en functionaliteit inclusief risico's en kosten zijn geborgd en dat uw duurzaamheidsambitie wordt gerealiseerd.

1.1 Een 'duurzame' instandhouding van vastgoed

De eigenaar van vastgoed is vanuit de zorg- en onderzoeksplicht verantwoordelijk voor duurzame, veilige en gezonde gebouwen voor gebruikers en omgeving. Zij moet er dus voor zorgen dat de interne beheerorganisatie optimaal toegerust en in control is. Bepalend voor het totaalproces van strategie tot operatie zijn de belangen van stakeholders, de interne vastgoedorganisatie en gebouwgebruikers. Dit vraagt om:

- een brede integrale blik en aanpak en inzet vanuit de organisatie en met de marktpartijen;
- om vanuit de koers van de organisatie richting te kunnen geven en structuur aan te brengen in werkwijzen en methodieken;
- zorgen voor mensen met de juiste kennis, kunde en competenties;
- voorzien in systemen.

In geval van uitbesteding is het van belang dat de uitvoering van deze verantwoordelijkheid bij externe beheerders contractmatig is ondergebracht en prestaties zijn geborgd. Een methodisch en systematische aanpak om te kunnen komen tot een integraal in- en overzicht is een voorwaarde om uw vastgoed te kunnen sturen op waarde.

Wij zien naast compliant drie hoofdthema's in het speelveld van asset- en onderhoudsmanagement, namelijk:

- Onderhoud
- Veiligheid
- Duurzaamheid

Deze notitie gaat verder in op veiligheid binnen de instandhouding van vastgoed. In andere documenten zijn onderhoud en duurzaamheid uitgewerkt.

1.2 Situatie rondom veilig vastgoed

Als vastgoedeigenaar bent u te allen tijde eindverantwoordelijk voor de veiligheid van huurders en gebruikers van uw vastgoed.

Dit staat ook aangegeven in de Woningwet artikel 1a, lid 3 gesteld 'De eigenaar van een bouwwerk, open erf of terrein 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. Bij ministeriële regelgeving worden voorschriften gegeven omtrent het onderzoek.'

Het voldoen aan wet- en regelgeving is het minste wat u moet doen om te zorgen voor de veiligheid van gebruikers en/ of omgeving. Een groot deel van deze risico's (kunnen) worden beheerst door dit vast te leggen in (prestatie)contracten in combinatie met serviceonderhoud aan bouw- en installatiedelen. Wel is het van belang dat door toetsing wordt aangetoond dat dit 'altijd' voldoet.

Afhankelijk van de strategie voor uw vastgoedportefeuille en specifiek vastgoedobjecten kunt u naast compliant zijn er ook voor zorgen dat andere mogelijke veiligheidsrisico's worden voorkomen en beheerst. Om hierin een doordachte keuze te kunnen maken heeft RPS voor deze ambitie drie veiligheidsniveaus voor instandhouding ontwikkeld. Veiligheidsniveau houdt in risico's die zich voort kunnen doen op verschillende thema's en een bepaald gevolg hebben, afhankelijk van het risico, thema en gevolg zijn drie veiligheidsniveaus gedefinieerd.

1.3 Waarom inzetten op veiligheid?

Waarom zou je naast compliant een extra ambitie stellen voor veilig en gezond gebruik van vastgoed en waar gaat dit dan over en wanneer is dit relevant en wanneer niet? Dit zijn vragen die elke vastgoedeigenaar zichzelf stelt! Wat gaat dat kosten? Welke waarde voeg ik toe en wat vinden de stakeholders daarvan?

Iedere vastgoedeigenaar heeft een onderzoeksplicht om risico's die zich op het gebied van veiligheid en gezondheid voort kunnen doen te laten inventariseren.

Steeds vaker zien we dat organisaties zich bewust zijn van incidenten. Ook bewoners en gebruikers worden steeds meer bewust van veiligheid- en gezondheidsrisico's.

Inzicht in de veiligheid- en gezondheidsrisico's en het vervolgens beheersen daarvan is essentieel.

Hieronder een drietal voorbeelden van de nut en noodzaak om tot beheersing van veiligheid te komen:

- Het voorkomen en vervolgens minimaliseren van brandschade, dan wel het realiseren van vluchtveiligheid van gebruikers of bewoners van de locatie. Brand blijft een van de grootste veiligheidsrisico's, omdat dit over het algemeen een groot gevolg kent.
- Het veilig gebruiken van vastgoedobjecten: bij regulier gebruik wilt u niet dat uw gebruikers risico's lopen op gebied van veiligheid- en gezondheid. De praktijk kent veel kleine risico's die een groot gevolg kunnen hebben. Het geniet uiteraard de voorkeur om deze met een passende beheersmaatregel tijdig op te lossen.
- Vervolgschade, zowel in materiaal als fysiek, wilt u als vastgoedeigenaar minimaliseren. Door onderzoek uit te voeren bent u proactief in het beheersen van risico's en daarmee de vervolgschade op veiligheid en gezondheid.

Belangrijk hierbij is te onderkennen dat het een continue werking heeft omdat zowel wet- en regelgeving, normen en voorschriften kunnen veranderen.

1.3.1 Veiligheidsthema's

Mogelijk aanwezige en/ of aangetroffen gebreken c.q. tekortkomingen aan of om het vastgoed kunnen, vaak zonder dat we het weten, een risico zijn voor de veiligheid van gebruikers en/ of omgeving. Deze veiligheidsrisico's kunnen op diverse thema's voorkomen.

De basis bestaat uit het voldoen aan wet- en regelgeving, normen, voorschriften op bijvoorbeeld de hierna aangegeven thema's (gerealiseerd kader door RPS):

- 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.

Door een methodische aanpak bestaande uit brononderzoek en inventarisatie en inspectie op locatie (zie verder hoofdstuk 3) kunnen aanwezige veiligheidsrisico's per thema worden vastgesteld.

1.3.2 Mogelijke veiligheidsrisico's

Veiligheidsrisico's op hierboven aangegeven thema's kunnen een effect hebben op het gebied van:

- Veilig werken;
- Veilig gebruiken;
- Veilig vluchten.

Deze onderverdeling geeft een basis om risico's nader te classificeren en te prioriteren.

1.3.3 Prioriteren van concreet aanwezige veiligheidsrisico's

Veiligheidsrisico's op de verschillende thema's kunnen worden geprioriteerd in relatie tot een risiconiveau (RAG + Yellow):

- Geen risico (Green);
- Risico (Yellow);
- Urgent risico (Amber);
- Zeer urgent risico (Red).

De indeling naar veiligheidsthema's en -risico's geeft mogelijkheid om te prioriteren en geeft richting aan het definiëren van veiligheidsniveaus. De veiligheidsniveaus geven vervolgens richting aan welke beheers- en/ of uitvoeringsmaatregelen in gang moeten worden gezet en met welke prioriteit.

1.4 Beleidsmatige kaders voor veiligheid vastgoed

Om concrete richting te kunnen geven aan veiligheid, is het nodig dat er vanuit een korte en lange termijn visie beleidsmatige keuzes kunnen worden gemaakt door de eigenaar van het vastgoed.

De eigenaar moet, rekening houdend met de eisen en wensen van de stakeholders en specifiek de gebruiker, op hoofdlijnen een veiligheidsambitie benoemen waaraan de vastgoedportefeuille en/ of een specifiek vastgoedobject moet voldoen (op korte termijn) of gaan voldoen (op lange termijn).

Vanuit de verschillende strategieën voor vastgoed (strategielabels);

- Desinvesteren,
- consolideren, en
- investerende.

kunnen keuzes worden gemaakt ten aanzien van (beleidslabels):

- door-exploiteren;
- versterken;
- renderen;
- afbouw scenario;
- slopen;
- verkopen;
- leegstand;
- transformatie;
- renoveren;
- uitbreiding;
- nieuwbouw;
- verduurzamen;
- en/ of energiebesparing.

De aanpak van werken met veiligheidsniveaus zorgt dat betere aansluiting plaats vindt tussen het operationele niveau (*lees: het bepalen en uitvoeren van het beheer en onderhoud op vastgoedobject niveau*) en het strategisch niveau (*lees: portefeuilles/arealen en organisatiedoelstellingen*). Het zorgt voor financiële optimalisatie waarbij de (beschikbare) budgetten doelmatig ingezet worden.

Hierbij is het altijd voldoen aan wet- en regelgeving, normen en voorschriften (*compliant*) en het op het juiste moment uitvoeren van onderhoud ook van belang voor veilig vastgoed en de (directe) omgeving. Belangrijk hierbij is te onderkennen dat wet- en regelgeving, normen en voorschriften kunnen veranderen.

In relatie tot de vastgoedstrategie en het beleid zijn de volgende drie onderhoudsniveaus ontwikkeld:

- **Compliant + Beheersen sterke veiligheids- en gezondheidsrisico's**
- **Pro-actief beheersen matige veiligheids- en gezondheidsrisico's inclusief milieurisico's**
- **Maximale veiligheid inclusief voorzieningen sociale veiligheid en criminaliteit**

Deze veiligheidsniveaus zijn in feite beleidskaders die zijn opgebouwd uit diverse veiligheidsthema's waaraan een bepaalde prioriteit aan gegeven kan worden. **Dit is de gewenste veiligheidsstaat.**

Het geeft hiermee de minimaal gewenste veiligheidsstaat weer inclusief de daarbij niet geaccepteerde risico's waaraan de objecten en specifiek de bouw- en installatiedelen per gebruiksfunctie ten minste aan moeten voldoen.

Hoe hoger het gekozen niveau voor veiligheid, hoe meer vanuit onderhoud en duurzaamheid meekoppelbare veiligheidsmaatregelen moeten worden opgenomen, voorbereid en concreet gerealiseerd. Dit heeft direct invloed op de mate waarop meldingen over de veiligheid kunnen voorkomen en het risico op aansprakelijkheid en/ of claims. Hoe hoger het gekozen veiligheidsniveau, des te minder kans op incidenten of andersom.

Het veiligheidsniveau dient door de vastgoedeigenaar bepaald te worden (vanuit de vastgoedvisie/ strategie) door zoveel mogelijk rekening te houden met het type locatie en gebruikers van het object. Dit is richtinggevend voor het beheersen, plannen en uitvoeren van veiligheidsrisico's in de tijd. Afhankelijk van ontwikkelingen en beleid kan op een bepaald moment een ander gewenst niveau worden vastgesteld.

Het gekozen veiligheidsniveau voor vastgoed is, in combinatie met de onderhouds- en duurzaamheidsniveaus (zie NEN-ISO 55000 integraal speelveld voor 'asset- en onderhoudsmanagement vastgoed') richtinggevend voor het moment wanneer integrale beheers- en of uitvoeringsmaatregelen uitgevoerd moeten worden. Hiermee wordt ook richting gegeven aan de wijze waarop de vastgoedbeheerorganisatie zorg draagt voor in en overzicht, planvorming, budgettering en realisatie van het (service)onderhoud voor de korte en lange termijn.

2 UITWERKING VEILIGHEIDSNIVEAUS

De drie duurzaamheidsniveaus zijn als volgt:

2.1 Compliant + Beheersen sterke veiligheids- en gezondheidsrisico's

Het doel van dit minimale veiligheidsniveau is het beheersen van de risico's in relatie tot wet- en regelgeving (compliant) en daarnaast de sterke veiligheid- en gezondheidsrisico's.

Het gaat hierbij om risico's in relatie tot de volgende thema's:

- Asbest;
- Brandveiligheid;
- Constructieve veiligheidsrisico's;
- Installatieveiligheid;
- Verzekering voorziening.

Dit niveau kan over het algemeen van toepassing worden verklaard voor vastgoedobjecten (of delen daarvan) die mogelijk worden afgestoten, gesloopt of worden gerenoveerd en/ of een herbestemming krijgen.

Dit betreft een laag serviceniveau. Het minimumniveau is wat iedere gebouweigenaar zou moeten beheersen. Beheersing op korte termijn <5 tot 10 jaar. Het doel van dit niveau is om de meest ernstige risico's te beheersen en te voldoen aan wet- en regelgeving.

De beheersing op gebied van wet- en regelgeving betekent dat in beeld moet zijn welke wettelijke verplichtingen, voorschriften en eisen aanwezig zijn. Vervolgens dienen deze beheerst te worden.

De thema's kennen een verdere uitdieping van de veiligheidsrisico's die op dit gebied minimaal beheerst moeten worden.

2.1.1 Asbest

Asbest kan hechtgebonden of niet-hechtgebonden zijn. Niet-hechtgebonden asbest vormt een direct risico en dit op dit niveau beheerst te worden.

Daarnaast is ook de plaats van het asbest afhankelijk van de beheersing. Indien asbest aanwezig is in een installatie welke in gebruik is dient deze per definitie beheerst te worden.

2.1.2 Brandveiligheid

Het belangrijkste beleid op het gebied van brandveiligheid is veilig vluchten. Dit betekent dat risico's met betrekking tot vluchtveiligheid, beperken van uitbreiding van brand en rook en het signaleren van brand beheerst dienen te worden binnen dit niveau. Daarnaast is het uiteraard noodzakelijk om op gebied van brandveiligheid te voldoen aan wet- en regelgeving, bijvoorbeeld de keuringen van de blusmiddelen.

2.1.3 Constructieve veiligheid

Met betrekking tot constructieve risico's kan een direct gevaar ontstaan in relatie tot veilig gebruiken of veilig werken. Constructieve risico's die hier invloed op uitoefenen dienen beheerst te worden. Een voorbeeld hiervan is afvallende lateien bij de ingang van het object.

2.1.4 Installatieveiligheid

Installatieveiligheid heeft tevens betrekking op veilig werken en veilig gebruiken. Dit betekent dat risico's die hier invloed op hebben beheerst dienen te worden. Een voorbeeld hiervan is een afgeknipt verlengsnoer wat nog in de voeding zit.

2.1.5 Verzekering voorziening

Afhankelijk van het gebruik van het pand zijn bepaalde verzekeringen en voorzieningen verplicht. Deze dienen beheerst te worden. Dit betreft bijvoorbeeld de aanwezigheid van een gebruiksmelding of omgevingsvergunning.

2.2 Pro-actief beheersen matige veiligheids- en gezondheidsrisico's inclusief milieurisico's

Dit veiligheidsniveau heeft alle maatregelen van voorgaande niveau in zich en heeft daarbij als doel het pro-actief beheersen van de risico's in relatie tot wet- en regelgeving en daarnaast de preventie van veiligheid- en gezondheidsrisico's.

Het gaat hierbij aanvullend om de risico's in relatie tot de volgende thema's:

- Arbo;
- Brandveiligheid;
- Gezond binnenmilieu;
- Technische staat (relatie met onderhoud).

Dit niveau kan over het algemeen van toepassing worden verklaard voor vastgoedobjecten (of delen daarvan) die sober en functioneel worden onderhouden.

Dit niveau is sober en functioneel, dit betekent dat dit het minimumniveau is wat iedere gebouweigenaar zou moeten beheersen en gekeken wordt naar beheersing op korte en langere termijn (10 tot 20 jaar). Het doel van dit niveau is om te streven naar beperking van de matige risico's te beheersen en te voldoen aan wet- en regelgeving.

De thema's kennen een verdere uitdieping van de veiligheidsrisico's die op dit gebied minimaal beheerst moeten worden.

2.2.1 Arbo

Veilig werken is van groot belang, daarbij is het noodzakelijk alle voorzieningen op gebied van Arbo in de objecten geen risico's bevatten.

2.2.2 Brandveiligheid

Op dit niveau dienen alle risico's die zich in het kader van brandveiligheid voort kunnen doen beheerst te worden.

2.2.3 Gezond binnenmilieu

Op dit niveau dienen tevens risico's beheerst te worden om een gezond binnenmilieu te kunnen realiseren. Hierbij valt te denken aan het voorkomen van algen en schimmels.

2.2.4 Technische staat

Ook vanuit de technische staat kunnen risico's ontstaan. Deze dienen op dit niveau beheerst te worden en hebben een relatie met gebreken die vanuit onderhoud en de NEN 2767 conditiemeting worden waargenomen maar gaan ook over het al dan niet voldoen van bouw- en installatiedelen aan functionele en veiligheidseisen zoals; begaanbaarheid van ruimten, trappen, balustrades, dak veiligheid en het correct functioneren van gebouw gebonden installaties (uitgangspunten PvE en/ of het tekortschieten daarvan).

2.3 Maximale veiligheid inclusief voorzieningen sociale veiligheid en criminaliteit

Dit veiligheidsniveau heeft alle maatregelen van voorgaande twee niveaus in zich en heeft daarbij als doel het preventief voorkomen en beheersen van de risico's in relatie tot wet- en regelgeving en daarnaast de sociale veiligheid en voorzieningen tegen terrorismedreiging.

Het gaat hierbij om, aanvullend op niveau 2, risico's in relatie tot de volgende thema's:

- Asbest;
- Algemene gebruiksveiligheid;
- Bodemgesteldheid;
- Constructieve veiligheid;
- Criminaliteit;
- Installatie veiligheid;
- Omgevingsveiligheid.

Dit niveau kan over het algemeen van toepassing worden verklaard voor vastgoedobjecten (of delen daarvan) welke een hoog serviceniveau hebben in relatie tot de lange termijn verwachting (> 20 jaar). Het doel van dit niveau is om te streven naar beperking van de geringe risico's, deze te beheersen en te voldoen aan wet- en regelgeving.

De thema's kennen een verdere uitdieping van de veiligheidsrisico's die op dit gebied minimaal beheerst moeten worden:

2.3.1 Asbest

Aanvullend op niveau 1 dient hier ook beheersing plaats te vinden op hecht gebonden asbest.

2.3.2 Algemene gebruiksveiligheid

Op dit niveau dienen de risico's op gebied van algemene gebruiksveiligheid voorkomen te worden. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan struikelgevaar.

2.3.3 Bodemgesteldheid

De aanwezigheid van stoffen in de bodem kunnen eventueel voor risico's zorgen. Bij dit niveau wordt dit tevens beheerst.

2.3.4 Constructieve veiligheid

Alle risico's die zich constructief voort kunnen doen dienen hier beheerst te worden.

2.3.5 Criminaliteit

Ten aanzien van het veilig gevoel van medewerkers, gebruikers of bewoners dienen risico's op gebied van criminaliteit beheerst te worden. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan toepassing van gecertificeerde sloten.

2.3.6 Installatieveiligheid

Alle risico's die zich installatietechnisch voort kunnen dien dienen hier beheerst te worden.

2.3.7 Omgevingsveiligheid

Ten aanzien van het veilig gevoel van medewerkers, gebruikers of bewoners dienen risico's in relatie tot omgevingsveiligheid beheerst te worden. Hierbij valt te denken aan het beperken van beplanting.

3 TOEPASSING VEILIGHEIDSNIVEAUS

Om daadwerkelijk aanwezige veiligheidsrisico's per thema en veiligheidsniveau concreet in beeld te brengen worden verschillende fases doorlopen.



3.1 Deskresearch

Allereerst dienen de relevante documenten gestructureerd en beoordeeld te worden. Hierbij kan gedacht worden aan Meerjaren Onderhoudsplannen, keuringscertificaten, plattegronden, huurovereenkomsten etc..

3.2 Voor risico-inventarisatie

Op basis van het uitgevoerde deskresearch kan een voor risico inventarisatie gerealiseerd worden. Deze inventarisatie zorgt dat de inspecteur of controleur gericht naar de locatie gaat. Indien bijvoorbeeld al bekend is dat op de locatie geen lift aanwezig is, hoeft de inspecteur de risico's die in relatie staan met de aanwezigheid van een lift niet nader te bekijken. Op deze manier wordt de inspectie op locatie efficiënt uitgevoerd.

3.3 Inspectie op locatie

Op locatie wordt vervolgens afgestemd met de huurders en worden alle (in kaart gebrachte) risico's geïnventariseerd. Dit afhankelijk van het gekozen niveau.

3.4 Acute risico's

Indien acute risico's aanwezig zijn dienen deze direct gemeld te worden zodat hier zo spoedig mogelijk een beheersmaatregel voor getroffen kan worden.

3.5 Rapportage:

Vervolgens wordt over gegaan tot rapportage, waarin alle geconstateerde risico's in relatie tot het van toepassing zijnde niveau worden onderbouwd.

Hierbij kan worden aangegeven:

- wat het risico is;
- welke beheers- en of uitvoeringsmaatregel uitgevoerd zou moeten worden;
- of de situatie voldoet aan wet- en regelgeving;
- wiens verantwoordelijkheid het is (huurder/ eigenaar);
- wat de kosten van de maatregel zijn, en;
- vervolgens de risicobeoordeling.

Deze risicobeoordeling kan gedaan worden op basis van RAG (inclusief Yellow). Dit "stoplichten" model brengt op een gemakkelijke wijze de prioritering in kaart.

3.6 Complete risico-inventarisatie

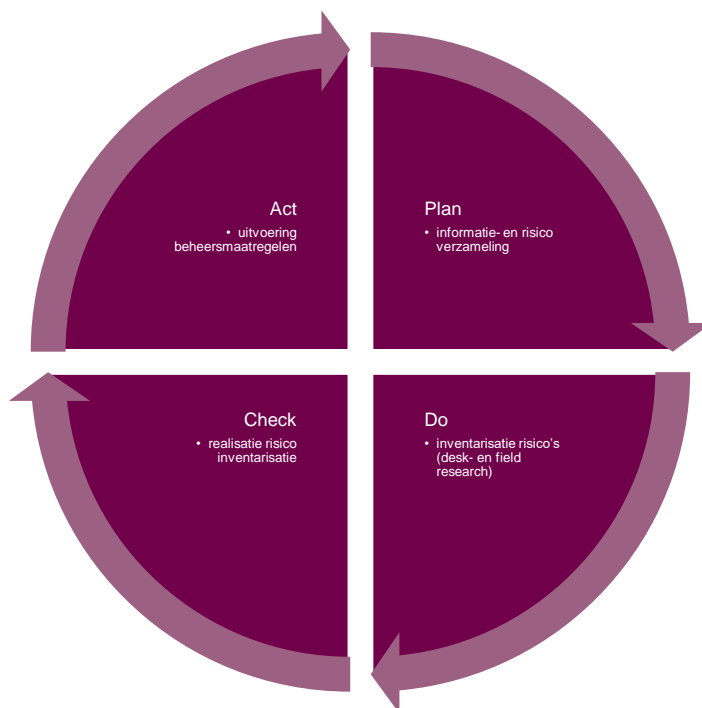
Op basis van het van toepassing zijnde veiligheidsniveau kan vervolgens de complete risico-inventarisatie ingevuld worden en kan per risico de RAG (inclusief Yellow) toekenning vastgesteld worden.

3.7 Continu beheersing van veiligheid

Van groot belang is dat na de complete risico-inventarisatie bij uitvoering van beheersing van het gehele proces tot en met de uitvoering van de beheers- en en/of uitvoeringsmaatregelen de PDCA (Plan, Do, Check, Act) cyclus wordt toegepast.

Hierbij moet vanuit de tussentijdse rapportage de mogelijkheid worden gecreëerd en genomen om bij te sturen.

Ook moet borging op deze wijze plaats vinden na uitvoering van de beheers- en en/ of uitvoeringsmaatregelen zodat wordt aangetoond dat de risico's daadwerkelijk zijn opgelost dan wel worden beheerst.



BIJLAGE: NEN-ISO 55000 INTEGRAAL SPEELVELD VOOR 'ASSET- EN ONDERHOUDSMANAGEMENT VASTGOED'

Separate bijlage.