



Lucrato

Apeldoorn

Apeldoorn, Netherlands

Risk Improvement Report

Property and Business Interruption

Location: Apeldoorn
Egerlaan 11A, 15
Apeldoorn 7334AD
Netherlands

Date On Site: 14th March 2018
Consultant: Sander Verboog

This report is being provided to you, the above-named insured, by Royal & Sun Alliance Insurance plc (the "Insurer") in connection with your insurance policy.

This report is intended to assist you in reducing the possibility of a loss [under your insurance policy with the Insurer] by advising you of certain risks identified at your property. The contents of this report are not intended to imply, guarantee, ensure or warrant in any way that:-

- a. you or your property are in compliance with any or all relevant national or local laws, codes of practice and / or regulations;
- b. you or your property are in compliance with any obligations, statutory or otherwise, that may exist which require your machinery, plant or equipment to be subject to periodic examination and/or inspection;
- c. your adoption or implementation of the risk improvements set forth in this report will bring you or your property into compliance with any or all relevant laws, codes of practice and / or regulations;
- d. your adoption or implementation of the risk improvements set forth in this report will reduce or eliminate all hazards, risks, deficiencies or exposures at your property;
- e. all hazards, risks, deficiencies or exposures at your property have been identified and/or referenced in this report;
- f. hazards, risks, deficiencies or exposures not identified and/or referenced in this report do not exist.

This report is provided to you solely for the purpose of assisting you in reducing the possibility of a loss [under your insurance policy to which this report relates] and you shall use it only for such purpose. No third party may rely on the contents of this report or the inspection(s) upon which it is based. The Insurer and its employees, agents, sub-contractors and associated entities and individuals, disclaim liability to all third parties, howsoever arising, including liability for negligence, in relation to any alleged or actual inaccuracy, error, omission, unfitness for purpose, defect or inadequacy of any kind whatsoever in this report and the inspection(s) on which it is based.

PARTICIPANTS

Name	Title	Company
R. van der Stege	Inkoper	Lucrato
H. Wrekenhorst	Coordinator milieu, techniek en gebouwen	Lucrato
C. Van Klinken	Consulent/inkoper	Lucrato
Mrs. H. Meurs-Blom	Risicospecialist verzekeren grootzakelijk	Rabobank Apeldoorn en omgeving

SUMMARY AND OPINION OF RISK

This is a sheltered workshop. Mentally, physically and socially disabled people to a greater or lesser extent work at this sheltered facility. Furthermore there are people who follow short courses in order to improve their chances on the labour market. Usually these people only remain at this facility for a short period of time. This facility formerly named Felua-Groep now operates under the name Lucrato. A number of tenants are located in the workshops. Only personnel of Lucrato are used.

The building consists of a mixed structure of building materials, load bearing structures and fire resistive walls. A part of the building has been provided with combustible insulation materials on the roofs. Overall, the building is considered partial combustible.

Adequate and reliable fire resistive walls have been provided throughout.

The occupational hazards are generally moderate. The fire load in the work shops and offices are limited as the fire load in the main warehouse is high. This warehouse is well cut off from the remainder. The workshops are considered a light hazard occupancy as the warehouse is considered a high hazard occupancy. There is one exception. The work shop in hall 6 represents a high fire load due to the extensive use of intermediate storage.

The building has partially been provided with a fire detection system. The system has been installed in areas with increased fire load, corridors, technical rooms etc. Recently Lucrato has extended the system to the entire warehouse as requested by RSA. Due to fire brigade demands, an alarm should visually be notified in order to conduct an alarm follow up by the fire brigade. It is also accepted that two detectors are activated for an alarm follow up. In either case, the alarm follow up procedure and the fact that the facility has been provided with a partial system would result in a rather long alarm follow up. Combined with the good fire walls, it is expected that one compartment would be lost under CNLE conditions.

Overall, the level of implementation of safety management programs is rated good. Housekeeping is adequate throughout. The main warehouse is congested and improvement is recommended.

In the event of a large catastrophe it is expected that temporary housing would be found quite easily. There are sufficient opportunities to continue the activities elsewhere, in a single building or spread over several buildings.

The RSA QRA (Quantitative Risk Assessment) rating is normally not determined within this brief report format. However, it is likely that it would rate Above Standard otherwise.

CHANGES SINCE PREVIOUS SURVEY

No changes are planned for the future.

LOSS HISTORY

In December 2017 a fire occurred during idle hours. The fire started in the electrical wiring in a junction box above the suspended ceiling. Inspection of the electrical system is adequate. The was detected by the fire detection system and alarm follow up was adequate to prevent fire spread.

RISK IMPROVEMENTS

Category:

Category 1: These are capital expenditure risk improvements with a loss expectancy greater than 25% of the combined property damage and business interruption loss potential. Whilst funding for these items will normally require corporate approval, completion will significantly improve the risk profile of the site.

Category 2: These are risk improvements either with a loss expectancy of less than 25% of the combined property damage and business interruption loss potential or that address important reliability issues. In some cases funding may require corporate approval.

Human Element / Maintenance (HE/M): These risk improvements refer to management practice and procedures. Typically they carry no capital cost but address a wide range of local issues including the control of inception risks and training.

Priority:

- Priority A** These Risk Improvements address deficiencies that feature one or both of the following:
- high-frequency or imminent loss exposures that can typically be resolved by the implementation or improvement of procedures or practices, or by localised physical improvements
 - loss exposures that are disproportionately large relative to the physical extent of the deficiency, or to the cost to complete the Risk Improvement
- Priority B** These Risk Improvements include procedural items that address loss exposures of moderate frequency, that may be more complex, and/or that are enhancements to existing arrangements. Also included are physical improvements which will reduce the likelihood and/or severity of losses, but that do not meet the criteria for Priorities A or C
- Priority C** These Risk Improvements include items that represent a fundamental change or upgrade in loss control arrangements, probably as part of a longer term risk management strategy. Also included are enhancements to existing systems and practices or longer term projects aimed at achieving "best practice"

Risk Improvements Completed or No Longer Valid following Previous Survey

RI No.	Summary	Status Comments
Completed		
2015-03:04	Uitbreiding branddetectie(Automatic Fire Detection)	Uitgevoerd.
2015-03:03	Verbetering buitenopslag(Housekeeping and Loss Control Self-inspection)	Uitgevoerd

Risk Improvement Summary

RI No	Summary	Category	Priority	Class	Status	Loss Estimate
2018-03:01	Verwijder alle tussenopslag bij huurder Blueview (Housekeeping and Loss Control Self-inspection)	HE/M	A	Property and Business Interruption	AR	N/A
2018-03:02	Verwijder elektrische apparatuur. (Housekeeping and Loss Control Self-inspection)	HE/M	A	Property and Business Interruption	AR	N/A
2015-03:01	Snelle doormelding brandalarm (Automatic Fire Detection)	HE/M	A	Property and Business Interruption	NP	N/A
2015-03:02	Brandgevaarlijke werkzaamheden verbeteren (Permits to Work including Hot Work Controls)	HE/M	B	Property and Business Interruption	AR	N/A
2015-03:05	Verbeteren acculaden (Housekeeping and Loss Control Self-inspection)	HE/M	A	Property and Business Interruption	AR	N/A
2015-03:06	Verbetering huishouding magazijn (Housekeeping and Loss Control Self-inspection)	HE/M	A	Property and Business Interruption	AR	N/A

Status Definitions

AR: Awaiting Response. This is the default status for all risk improvements pending site feedback
 UR: Under Review, including projects awaiting sign-off and funding
 IP: In Process, including projects for which funds have been approved and released and work is starting or due to start
 NP: Disagree / No Plans. There are no plans to complete the risk improvement
 DA: Deferred by RSA Account Manager

2018-03:01 : Verwijder alle tussenopslag bij huurder Blueview (Housekeeping and Loss Control Self-inspection)

Risk Improvement:

Verwijder alle opslag bij huurder Blueview in hal 6. De opslag is niet alleen onordelijk maar er is ook geen fysieke scheiding aanwezig tussen de productie en opslag. Opslag dient beperkt te blijven tot een dagvoorraad.

Deficiency:

In deze ruimte is een hoge vuurbelasting aanwezig. Een brand zal zich daardoor snel kunnen uitbreiden naar overige gebouwdelen. De huishouding, vuurbelasting en hoeveelheid personeel is duidelijk anders dan in overige werkruimten.



Status:	Awaiting Response	Est. Cost:	Revenue Only	Risk Rating Impact:	N/A
Category:	HE/M	Priority:	Priority A	Loss Estimate:	N/A
Class:	Property and Business Interruption				

Status Comments:





26/3



RISICOVERBETERING

Categorie:

Categorie 1: Dit zijn kapitaalverbeteringsrisicoverbeteringen met een verliesverwachting van meer dan 25% van de gecombineerde schade aan eigendommen en het verlies van bedrijfsonderbrekingen. Hoewel de financiering van deze items normaal gesproken goedkeuring van het bedrijf vereist, zal de voltooiing het risicoprofiel van de site aanzienlijk verbeteren.

Categorie 2: Dit zijn risicoverbeteringen met een verliesverwachting van minder dan 25% van de gecombineerde schade aan eigendommen en het verlies van bedrijfsonderbrekingen of die belangrijke betrouwbaarheidskwesties aanpakken. In sommige gevallen kan financiering bedrijfsgoedkeuring vereisen.

Menselijk element / onderhoud (HE / M): deze risicoverbeteringen hebben betrekking op de managementpraktijken en -procedures. Meestal dragen ze geen kapitaalkosten, maar pakken ze een breed scala aan lokale problemen aan, waaronder de beheersing van aanvangsrisico's en training.

Prioriteit:

Prioriteit A Deze risicoverbeteringen pakken tekortkomingen aan die een of beide van de volgende kenmerken hebben:

- hoogfrequente of dreigende verliesblootstellingen die doorgaans kunnen worden opgelost door de implementatie of verbetering van procedures of werkwijzen, of door lokale fysieke verbeteringen

- verliesblootstellingen die onevenredig groot zijn in verhouding tot de fysieke omvang van de tekortkoming, of tot de kosten om de risicoverbetering te voltooien

Prioriteit B Deze risicoverbeteringen omvatten procedurele items die betrekking hebben op verliesblootstellingen met een matige frequentie, die complexer kunnen zijn en / of die verbeteringen zijn aan bestaande regelingen.

Ook inbegrepen zijn fysieke verbeteringen die de waarschijnlijkheid en / of ernst van verliezen verminderen, maar die niet voldoen aan de criteria voor prioriteit A of C

Prioriteit C Deze risicoverbeteringen omvatten posten die een fundamentele verandering of upgrade in regelingen voor verliesbeheer vertegenwoordigen, waarschijnlijk als onderdeel van een strategie voor risicobeheer op langere termijn.

Ook inbegrepen zijn verbeteringen aan bestaande systemen en werkwijzen of projecten op langere termijn gericht op het bereiken van "beste praktijken"

Een bewerking voorstellen

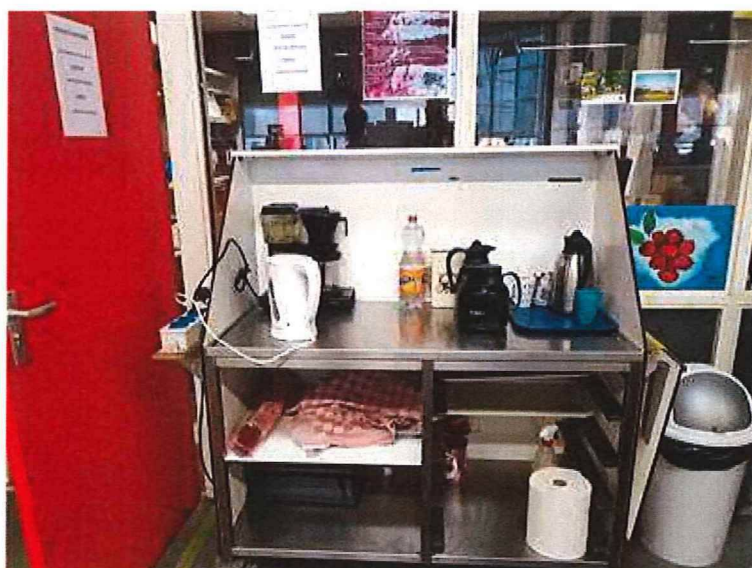
2018-03:02 : Verwijder elektrische apparatuur. (Housekeeping and Loss Control Self-inspection)**Risk Improvement:**

Verwijder de waterkoker en koffiezetapparaat bij de huurder Blueview uit hal 6.

De van huis meegebrachte apparatuur is veelal van slechte kwaliteit. Verwijdering uit het bedrijf is de enige goede mogelijkheid om het brandrisico te beperken. Wij zijn van mening dat er voldoende mogelijkheden zijn in uw bedrijf om koffie en thee te verkrijgen zonder gebruik te maken van van huis meegebrachte apparatuur.

Deficiency:

De kans op het ontstaan van brand is het grootst in oude apparatuur. Met name apparatuur die door medewerkers van huis wordt meegenomen is vaak in slechte toestand. Daarnaast komt het voor dat werknemers vergeten om de apparatuur uit te schakelen na werktijd. Het risico van brand is daardoor aanzienlijk, zeker in deze ruimte waar de vuurbelasting hoog is.



Status:	Awaiting Response	Est. Cost:	Revenue Only	Risk Rating Impact:	N/A
Category:	HE/M	Priority:	Priority A	Loss Estimate:	N/A
Class:	Property and Business Interruption				

Status Comments:

2015-03:01 : Snelle doormelding brandalarm (Automatic Fire Detection)

Risk Improvement:

Meld het brandalarm van het branddetectiesysteem zo snel mogelijk door naar de brandweer.

Deficiency:

Voor de toekomst wilt u een brand via een beveiligingsdienst laten verifiëren voordat de brandweer gealarmeerd wordt. Dit is een onnodige vertraging voor een brand die zich snel door het magazijn uitbreidt. Een dergelijke vertraging heeft ons inziens een grote invloed op de hoogte van de schade. Wij adviseren u daarom het brandalarm direct door te melden naar de brandweer. Indien de brandweer dit niet accepteert adviseren wij u het alarm via een particuliere alarmcentrale door te melden naar de brandweer.

Status:	Disagree / No Plans	Est. Cost:	Revenue Only	Risk Rating Impact:	N/A
Category:	HE/M	Priority:	Priority A	Loss Estimate:	N/A
Class:	Property and Business Interruption				

Status Comments:

De brandweer accepteert geen andere procedure dan de huidige procedure.

Risk Improvement Summary

RI No	Summary	Category	Priority	Class	Status	Loss Estimate
2018-03:01	Verwijder alle tussenopslag bij huurder Blueview (Housekeeping and Loss Control Self-inspection)	HE/M	A	Property and Business Interruption	AR	N/A
2018-03:02	Verwijder elektrische apparatuur. (Housekeeping and Loss Control Self-inspection)	HE/M	A	Property and Business Interruption	AR	N/A
2015-03:01	Snelle doormelding brandalarm (Automatic Fire Detection)	HE/M	A	Property and Business Interruption	NP	N/A
2015-03:02	Brandgevaarlijke werkzaamheden verbeteren (Permits to Work including Hot Work Controls)	HE/M	B	Property and Business Interruption	AR	N/A
2015-03:05	Verbeteren acculaden (Housekeeping and Loss Control Self-inspection)	HE/M	A	Property and Business Interruption	AR	N/A
2015-03:06	Verbetering huishouding magazijn (Housekeeping and Loss Control Self-inspection)	HE/M	A	Property and Business Interruption	AR	N/A

Status Definitions

AR: Awaiting Response. This is the default status for all risk improvements pending site feedback
 UR: Under Review, including projects awaiting sign-off and funding
 IP: In Process, including projects for which funds have been approved and released and work is starting or due to start
 NP: Disagree / No Plans. There are no plans to complete the risk improvement
 DA: Deferred by RSA Account Manager

2015-03:02 : Brandgevaarlijke werkzaamheden verbeteren (Permits to Work including Hot Work Controls)

Risk Improvement:

Verbeter de huidige brandgevaarlijke werkzaamheden procedure.

Deficiency:

Brandgevaarlijke werkzaamheden zijn een veelvoorkomende brandoorzaak. Bij het uitvoeren van deze werkzaamheden adviseren wij u de volgende voorzorgsmaatregelen te nemen:

- Maak ruim voor aanvang van de werkzaamheden de uitvoerder bekend met de huisregels.
- Maak voor aanvang van de werkzaamheden de huisregels bekend en laat mensen een vuurvergunning brandgevaarlijke werkzaamheden ondertekenen. De vuurvergunning dient een geldigheid van niet langer dan een dag te hebben. Het bewust omgaan met brandgevaarlijk werk binnen uw bedrijf zal hierdoor vergroot worden.
- Dek voor aanvang van de werkzaamheden brandbare goederen af of verwijder deze. Een medewerker van uw bedrijf dient erop toe te zien dat dit gebeurt.
- Zorg voor voldoende kleine blusmiddelen in de directe omgeving van de werkzaamheden. Een medewerker van uw bedrijf dient erop toe te zien dat dit gebeurt. Zorg voor een brandwacht.
- Zorg ervoor dat de mensen een mobiele telefoon bij zich hebben om in geval van calamiteit zo snel mogelijk alarm te kunnen slaan.
- Controleer samen met de mensen 1 uur na afloop van de werkzaamheden de werkplek op de aanwezigheid van smeulende goederen. Het initiatief voor een nacontrole dient bij uw bedrijf te liggen.
- Voer geen brandgevaarlijke werkzaamheden uit aan het eind van een werkdag.

Door deze procedure zullen mensen zich meer bewust worden van de verantwoordelijkheid die zij op zich nemen. Deze procedure dient voor zowel eigen personeel als voor derden geïmplementeerd te worden.

Status:	Awaiting Response	Est. Cost:	Revenue Only	Risk Rating Impact:	N/A
Category:	HE/M	Priority:	Priority B	Loss Estimate:	N/A
Class:	Property and Business Interruption				

Status Comments:

Er wordt geen formulier brandgevaarlijke werkzaamheden gebruikt.

2015-03:05 : Verbeteren acculaden (Housekeeping and Loss Control Self-inspection)

Risk Improvement:

Plaats accu's en gelijkrichters op minimaal 2 meter van brandbare goederen.

Deficiency:

Acculaders vormen een ontstekingsbron. Wij adviseren u daarom de gelijkrichter/accu's en brandbare goederen op een minimale afstand van 2 meter van elkaar te plaatsen.



Status:	Awaiting Response	Est. Cost:	Revenue Only	Risk Rating Impact:	N/A
Category:	HE/M	Priority:	Priority A	Loss Estimate:	N/A
Class:	Property and Business Interruption				

Status Comments:

De acculader in het kleine magazijn staat te dicht bij opslag. De heer Van der Stege stelt voor om deze acculader bij de andere acculaders te plaatsen. Dit is akkoord.

PARTICIPANTS

Name	Title	Company
R. van der Stege	Inkoper	Lucrato
H. Wrekenhorst	Coordinator milieu, techniek en gebouwen	Lucrato
C. Van Klinken	Consulent/inkoper	Lucrato
Mrs. H. Meurs-Blom	Risicospecialist verzekeren grootzakelijk	Rabobank Apeldoorn en omgeving

SUMMARY AND OPINION OF RISK

This is a sheltered workshop. Mentally, physically and socially disabled people to a greater or lesser extent work at this sheltered facility. Furthermore there are people who follow short courses in order to improve their chances on the labour market. Usually these people only remain at this facility for a short period of time. This facility formerly named Felua-Groep now operates under the name Lucrato. A number of tenants are located in the workshops. Only personnel of Lucrato are used.

The building consists of a mixed structure of building materials, load bearing structures and fire resistive walls. A part of the building has been provided with combustible insulation materials on the roofs. Overall, the building is considered partial combustible.

Adequate and reliable fire resistive walls have been provided throughout.

The occupational hazards are generally moderate. The fire load in the work shops and offices are limited as the fire load in the main warehouse is high. This warehouse is well cut off from the remainder. The workshops are considered a light hazard occupancy as the warehouse is considered a high hazard occupancy. There is one exception. The work shop in hall 6 represents a high fire load due to the extensive use of intermediate storage.

The building has partially been provided with a fire detection system. The system has been installed in areas with increased fire load, corridors, technical rooms etc. Recently Lucrato has extended the system to the entire warehouse as requested by RSA. Due to fire brigade demands, an alarm should visually be notified in order to conduct an alarm follow up by the fire brigade. It is also accepted that two detectors are activated for an alarm follow up. In either case, the alarm follow up procedure and the fact that the facility has been provided with a partial system would result in a rather long alarm follow up. Combined with the good fire walls, it is expected that one compartment would be lost under CNLE conditions.

Overall, the level of implementation of safety management programs is rated good. Housekeeping is adequate throughout. The main warehouse is congested and improvement is recommended.

In the event of a large catastrophe it is expected that temporary housing would be found quite easily. There are sufficient opportunities to continue the activities elsewhere, in a single building or spread over several buildings.

The RSA QRA (Quantitative Risk Assessment) rating is normally not determined within this brief report format. However, it is likely that it would rate Above Standard otherwise.

CHANGES SINCE PREVIOUS SURVEY

No changes are planned for the future.

Wickers

