

Bijlage I Management samenvatting

Inventarisatie brandveiligheid gemeentelijk vastgoed, gemeente Eindhoven.

Opdrachtgever: Gemeente Eindhoven, afdeling Vastgoed

Toelichting voor inschrijvende partij (tekst kan in het uiteindelijke document worden verwijderd:

In dit document is de opzet van de Management samenvatting vastgelegd zoals de gemeente deze wenst te ontvangen. De hierin opgenomen leeswijzer is dus in basis bedoeld voor de contactpersonen binnen de gemeente Eindhoven die de (periodieke) managementsamenvatting ter beoordeling aangeboden krijgt. Ten tijde van de selectiefase kan de inschrijvende partij vast nalezen wat de scope van de inspecties is, op welke manier de bevindingen uitgesplitst moeten worden en wat het toetsingskader is.

Indeling/ uitwerking voorblad door uitvoerende partij.

Voorblad dient ten minste te bevatten:

- Document kenmerken en versienummer en datum.
- Gegevens uitvoerende partij

Inhoudsopgave

Versie- en datumregister samenvattingsrapportage

1. Inleiding en leeswijzer

2. Toetsingskader inventarisatie en beoordelingssystematiek

Bijlage II Tabel management samenvatting

Bijlage III Opzet samenvatting inspectierapportage

Versie- en datumregister management samenvatting

Ten behoeve van een goede accurate monitoring van de stand van zaken ten aanzien van nieuw uitgevoerde controles en al uitgevoerde herstelwerkzaamheden wordt in onderstaande tabel het register van de rapportage versies actueel gehouden.

Versie	Datum revisie	Toelichting toevoegingen/ aanpassingen/ revisie
01.	01-01-2021	.
02.		
03.		
04.		

Voortgang deelportefeuille	Aantal gebouwen geïnspecteerd	Aantal gebouwen gerapporteerd
Cultuur	xx/14	
Onderwijs	xx/23	
Sportaccommodaties	xx/54	
Welzijn	xx/53	
Overig	xx/97	
TOTAAL	xx/241	

*Toelichting voor inschrijvende partij (tekst kan in het uiteindelijke document worden verwijderd)
In overleg met de gemeente wordt periodiek, 1 keer per 2 maanden, een nieuwe managementsamenvatting verstrekt.*

Inleiding en leeswijzer

Algemeen

Voorliggende rapportage betreft een "management samenvatting" ten aanzien van de uitgevoerde inspecties/ brandveiligheidsinventarisaties van het gemeentelijk vastgoed van gemeente Eindhoven.

Deze rapportage wordt periodiek aangevuld met de nieuw uitgevoerde inspecties/ inventarisaties. Het versie- en datumregister is leidend in de bepaling van de actuele versie van dit document.

De verslaglegging van de individuele inventarisaties per gebouw/ complex is opgenomen in de individuele inspectierapportages.

Toelichting voor inschrijvende partij (tekst kan in het uiteindelijke document worden verwijderd:

De inschrijvende partij dient de inspectieresultaten en -conclusies schriftelijk vast te leggen op een door de uitvoerende partij te bepalen methodiek. Dit inspectierapport per gebouw dient minimaal de hierna te lezen beoordelingssystematiek te bevatten en ook een samenvatting conform het separaat bij de selectieleidraad verstrekte format. Ook gaan wij er van uit dat zoals gebruikelijk de aangetroffen gebreken en aandachtspunten met foto's en beschrijvingen in de rapportage worden opgenomen.

Leeswijzer

Deze management samenvatting geeft een totaaloverzicht van de gemeentelijke bouwwerken welke geïnventariseerd zijn en geeft een bundeling weer van de belangrijkste bevindingen per bouwwerk.

Voorliggende rapportage is al volgt opgebouwd:

- Versie- en datumregister management samenvatting
Register accurate monitoring van de stand van zaken, rapport versies en geïnventariseerde bouwwerken.

- Inleiding en leeswijzer
Algemene toelichting.

- Toetsingskader inventarisatie en beoordelingssystematiek
Beschrijving van:
 - o *Bepalingsmethode van het te hanteren toetsingskader (wettelijk kader).*
 - o *Te hanteren beoordelingssystematiek.*

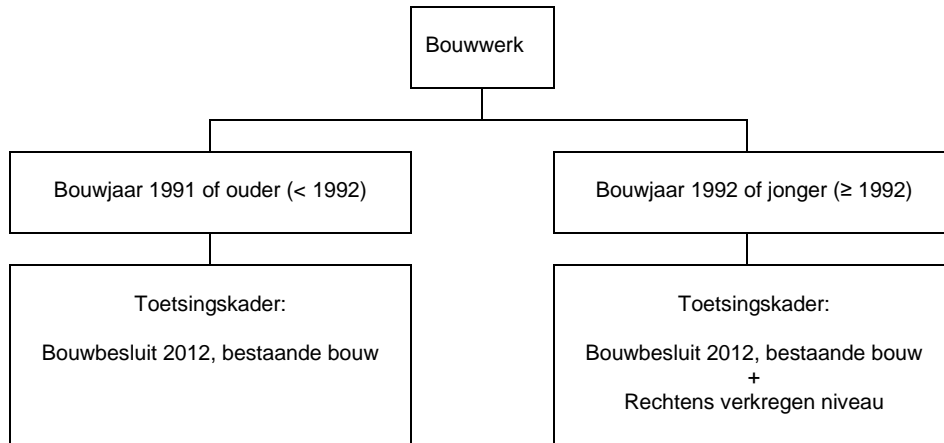
- Tabel management samenvatting
Totaaltabel van bouwwerken, geconstateerde gebreken en een kostenoverzicht van de herstelwerkzaamheden.

Toetsingskader inventarisatie en beoordelingssystematiek

Toetsingskader

Voor de brand technische inventarisatie wordt per bouwwerk het (wettelijke) toetsingskader bepaald. Het toetsingskader dient gebaseerd te worden op basis van het bouwjaar van het bouwwerk.

Het stroomschema voor bepaling van het toetsingskader is hieronder weergegeven.



* Rechtens verkregen niveau: in dit geval de (nieuwbouw)eisen uit het Bouwbesluit dat van kracht was ten tijde van het vergunningsmoment, waarbij hiervoor het bouwjaar kan worden aangehouden als geen vergunning beschikbaar is.

De gebouwen zijn beoordeeld op basis van de eisen uit het Bouwbesluit 2021 voor bestaande bouw, omdat volgens de Woningwet geen gebouw in stand mag worden gehouden die niet aan deze eisen voldoet.

Voor de gebouwen met een bouwjaar 1992 of jonger geldt dat deze onder het Bouwbesluit zijn gebouwd. Daarmee is zonder het uitvoeren van een dossieronderzoek al duidelijk dat deze gebouwen bij oplevering aan een hoger brandveiligheidsniveau moesten voldoen dan volgt uit de eisen voor bestaande bouw. Wel is verondersteld dat de aangetroffen situatie in basis gelijk is aan de kwaliteit bij de oorspronkelijke oplevering (of oplevering na een eventuele verbouwing of renovatie) en dat de huidige situatie in basis als rechtens verkregen niveau kan worden beschouwd.

Tijdens de inspectie van deze categorie gebouwen is niet alleen getoetst aan de eisen voor bestaande bouw, maar is ook getoetst of de huidige kwaliteit afwijkt van de eisen zoals deze sinds 1992 gangbaar zijn (zie een nadere toelichting hieronder) en of er daarmee geen sprake had moeten zijn van een hoger rechtens verkregen niveau. Als zo'n afwijking wordt geconstateerd, kan de gemeente de afweging maken het gebouw weer te laten voldoen aan dat hogere rechtens verkregen niveau en daarmee aan de eisen die bij oplevering van het gebouw van toepassing waren. Om die reden zijn deze afwijkingen separaat met een toelichting vermeld in de inspectierapportages.

Door de gemeente is voorafgaande de uitvoering van de werkzaamheden een overzicht gegeven van de verschillende gebouwen, met daarnaast ook onder andere de volgende informatie:

- Adres;
- Bouwjaar gebouw;
- Contactpersonen op locatie en beheerder gemeente;
- Binnen welke deelportefeuille van de gemeente het gebouw valt;
- Type gebruik van het gebouw volgens de gemeente;
- Aanduiding of gemeente het gebouw als risico gebouw aangemerkt heeft.
- Reactie van de huurder(s) van het betreffende gebouw op een vragenlijst van de gemeente over het gebruik van het gebouw, het aantal personen, of er overnacht wordt, e.d.

Er is geen uitgebreid dossieronderzoek uitgevoerd voorafgaande aan de inspecties om te achterhalen waaraan het gebouw bij oplevering had moeten voldoen. Wel is gebruik gemaakt van het digitale archief van de afdeling Vastgoed (Vastgoed Databank, VGDB) voor o.a. plattegrondtekeningen, keuringsrapporten en BVO meetrappartages. Daarnaast zijn vergunningsstukken beschikbaar gesteld.

Als de gemeente het gebouw als risicogebouw heeft aangemerkt is de informatie uit de Vastgoed Databank en de antwoorden op de vragenlijst bewust vergeleken met de aangetroffen situatie.

Beoordelingssystematiek

Voor de inventarisatie is gekozen voor een onderverdeling in de volgende drie hoofdcategorieën:

- Beheersbaarheid van brand (brandcompartimentering);
- Veilig vluchten & materialisatie;
- Brandveiligheidsinstallaties & brandveilig gebruik.

Hierop volgend een korte toelichting op deze categorieën.

Beheersbaarheid van brand (brandcompartimentering)

Onder deze categorie valt met name de aanwezigheid en kwaliteit van benodigde brandscheidingen inclusief installatietechnische doorvoeringen.

Toelichting voor inschrijvende partij (tekst kan in het uiteindelijke document worden verwijderd:

Ter beoordeling van de brandscheidingen dient gebruikt gemaakt te worden van de eventueel beschikbare informatie, maar met name kennis en ervaring van de inspecterende partij. Uitgangspunt is dat testrapporten/ attesten niet tot beperkt beschikbaar zijn.

Ten aanzien van pui- en deurconstructies kan gebruik gemaakt worden van de publicatie “*Richtlijn voor beoordeling mate van brandwerendheid bestaande pui constructies*” van het Rijksvastgoedbedrijf met datum 11 februari 2021.

Als de indeling van het gebouw, en dan met name de positie van de aangetroffen brandscheidingen, afwijkt van hetgeen vooraf is opgegeven, is hiervan een melding gemaakt in combinatie met een toelichting.

Bouwjaar 1992 of jonger: met een afwijking van de gangbare eisen wordt bijvoorbeeld een groter brandcompartiment dan 1.000 m² bedoeld of een brandwerendheid die afwijkt van de gebruikelijke 60 (of 30) minuten. Omdat er altijd afgeweken kan zijn van de prestatie-eisen op basis van gelijkwaardigheid kan het bij dergelijke constatering de aanbeveling zijn om een nader (dossier)onderzoek te doen naar het rechtens verkregen niveau.

Veilig vluchten & materialisatie

Ten aanzien van veilig vluchten dient met name aandacht uit te gaan naar:

- Toetsing van beschikbare vluchtroutes;
- Toegankelijkheid/ bruikbaarheid vluchtroutes;
- Aanwezigheid van brandgevaarlijke materialen in vluchtroutes.

Bouwjaar 1992 of jonger: aangenomen wordt dat andere zaken zoals loopafstanden binnen subbrandcompartimenten en het aantal beschikbare uitgangen e.d. onderdeel uitmaken van het rechtens verkregen niveau en de maximale bezetting hierop is aangepast. Maar als deze afwijken van de sinds 1992 geldende eisen, of als het gebouw duidelijk anders wordt gebruikt, wordt hierover een opmerking gemaakt.

Brandveiligheidsinstallaties & brandveilig gebruik

Ten aanzien van brandveiligheidsinstallaties geldt dat de aangetroffen aanwezige installaties dienen te voldoen aan de eisen die ten tijde van de oplevering golden. Daarom zijn alleen de logboeken van de installaties beoordeeld om te zien of het onderhoud en de inspecties op de juiste manier worden gedaan en afgehandeld. Maar mocht worden geconstateerd dat de aanwezige installaties duidelijk afwijken van de gebruikelijk eisen, dan wordt hierover een opmerking gemaakt met de aanbeveling om nader dossieronderzoek te doen naar het rechtens verkregen niveau. Voorbeelden van afwijkingen zijn bijvoorbeeld:

- Brandmeldinstallatie aanwezig wanneer deze op grond van wetgeving niet nodig is, of vice versa;
- Te veel of te weinig brandslanghaspels.

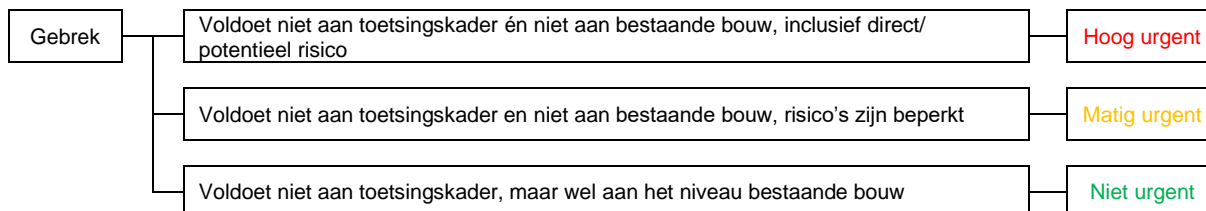
Als het werkelijke gebruik van het gebouw afwijkt van het opgegeven gebruik, dan wordt hiervan ook een melding gemaakt in combinatie met een toelichting.

Classificatie gebreken

Binnen de genoemde hoofdcategorieën zijn de geconstateerde gebreken tijdens de inventarisaties onderverdeeld in een drietal classificaties:

- Hoog urgent;
- Matig urgent;
- Niet-urgent.

Ter bepaling van de classificaties is onderstaand stroomschema opgenomen.



Toelichting inschatting risico

Ten aanzien van de risico's is per gebrek een afweging gemaakt door de inspecteur op basis van kennis en ervaring. Hierop volgend zijn een aantal risicovoorbeelden gegeven, welke geclassificeerd zijn.

*Toelichting voor inschrijvende partij (tekst kan in het uiteindelijke document worden verwijderd):
Als dit handig blijkt voor de leesbaarheid van de managementsamenvatting dan kunnen meer voorbeelden worden toegevoegd door het inspectiebureau.*

Indien sprake is van een direct onacceptabel brandveiligheidsrisico, dan dient het inspectiebureau direct telefonisch contact op te nemen met de gemeente.

Voorbeelden "Hoog urgent":

- Vluchtroute is geblokkeerd (bijv. door goederen of deur op slot) en niet te gebruiken.
- Brandscheiding is niet of beperkt aanwezig.
- Deuren in brandscheidingen zijn niet zelfsluitend.
- Er is geen brandmeldinstallatie aangetroffen waar deze wel aanwezig zou moeten zijn.
- Er wordt in het gebouw geslapen terwijl dit niet de bedoeling is volgens de vergunningen.
- Er staat brandbare inventaris (in beperkte mate) opgeslagen in het vluchtrappenhuis, welke tevens de enkele vluchtroute is.

Voorbeelden "Matig urgent":

- Materiaal in een extra beschermde vluchtroute voldoet niet aan brandklasse B of beter.
- Doorvoering elektrabuis is niet voorzien van brandwerende kit of dergelijke oplossing.
- Vluchtrouteaanduiding ontbreekt deels.
- De naad aan de zij- en bovenzijde van de deur is groter dan toegestaan.
- Glaslatten van brandwerende beglazing zijn genageld bevestigd in plaat van geschroefd.
- Brandslanghaspel is niet tijdig gekeurd (periode minder dan 0,5 jaar).
- Er staat brandbare inventaris (in beperkte mate) opgeslagen in het vluchtrappenhuis, maar de vluchtroute is niet geblokkeerd en er is nog een tweede vluchtroute aanwezig.

Voorbeelden "Niet urgent":

- Deuren zijn geblokkeerd door wig, maar is weggehaald door inspecteur;
- Er wordt spiegelraadglas aangetroffen in een brandscheiding, met een oppervlakte die net iets groter is dan toegestaan.
- Er is tapijt aanwezig in de extra beschermde vluchtroute waarvan de brandklasse niet bekend is.
- De naad aan de onderzijde van de deur is groter dan toegestaan.
- Losse brandblusser is niet tijdig gekeurd (periode minder dan 0,5 jaar).
- De ontruimingsplattengronden zijn niet actueel / overeenkomstig de huidige situatie.

Toelichting voor inschrijvende partij (tekst kan in het uiteindelijke document worden verwijderd):

Als het gebrek tijdens de inspectie eenvoudig weggenomen kan worden (wig onder de deur verwijderen, inventaris die in de weg staan weghalen, e.d.), dan wordt verondersteld dat na het vastleggen van het gebrek de inspecteur dit ook verhelpt.

Samenvattende tabel

Op basis van bovenstaande categorieën en de bijhorende classificaties zijn de gebreken samengevat in één totaaltabel, samen met de te verwachten herstelkosten per categorie.

Naast een uitsplitsing in mate van urgentie is in de tabel ook aangegeven of het gebrek door de gemeente of de huurder moet worden hersteld. Hierbij geldt de onderstaande demarcatie tussen de gemeente (verhuurder V) en huurder (H), gebaseerd op de 'Algemene bepalingen kantoorruimte 2015' (ROZ 2015). Bij twijfel is het gebrek toegewezen aan de gemeente.

Hoofddraagconstructie:	onderhoud	herstel	Onderhouds- contract, inspecties en keuringen
dakconstructie	V	V	V
hoofddraagconstructie	V	V	V
Gevels:	onderhoud	herstel	Onderhouds- contract, inspecties en keuringen
buitenplafonds / overkapping	V	V	X
buitentrap / hellingen / balustrades	V	V	X
buitenwand afwerking / vliesgevel / pui / beplating	V	V	X
beglazing	H	H	X
raam- en deurkozijnen	V	V	X
hang- en sluitwerk buiten	H	H	X
Daken:	onderhoud	herstel	Onderhouds- contract, inspecties en keuringen
dakbedekking / dakafwerking	V	V	H
dakdoorvoeren / dakranden	V	V	H
dakkapellen / dakramen	V	V	H
lichtkoepels / lichtstraten	V	V	H
Binnen onderhoud/interieur:	onderhoud	herstel	Onderhouds- contract, inspecties en keuringen
binnenwanden (incl. afwerking)	H	H	X
databekabeling en kabelgoten	H	H	H
hang- en sluitwerk binnen	H	H	H
plafondafwerking	H	H	X

technische ruimten	H	V	H
trappenhuizen	V	V	X
vloerafwerking	H	H	X
Gebouw gebonden installaties: (voor zover aanwezig)	onderhoud	herstel	Onderhouds- contract, inspecties en keuringen
afzuiginstallatie	H	V	H
automatische deuren / overheaddeuren beveiligingstourniquet / garagedeuren	H	V	H
binnen riolering	V	V	H
brandslanghaspels / sprinklerinstallatie	H	V	H
elektra-installatie tot schakelmateriaal	H	V	H
elektra-installatie van schakelmateriaal tot en met gebruikersinstallatie	H	H	H
gebouwbeheerssysteem	H	V	H
lift personen	H	V	H
luchtbehandelingsinstallatie incl. luchtkanalen	H	V	H
noodverlichtingsinstallatie	H	V	H
ventilatie-installatie	H	V	H
wandcontactdozen	H	H	H
zonnepanelen	H	V	H
Bedrijfsinstallaties: (voor zover aanwezig)	onderhoud	herstel	Onderhouds- contract, inspecties en keuringen
brandmeldinstallatie / handmelders / ontruimingsinstallatie / rookmelders	H	H	H
brandblusapparaten (bijv. schuimblussers)	H	H	H
lift goederen / MIVA-lift	H	V	H
noodstroominstallaties	H	H	H
Buitenterreinen:	onderhoud	herstel	Onderhouds- contract, inspecties en keuringen
erfafscheiding / hekwerk / paden / omheiningen	H	H	X

invalidenvoorzieningen	H	H	H
terreininrichting	H	H	H
	1	2	6
Diversen:	onderhoud	herstel	Onderhouds- contract, inspecties en keuringen
vluchtplannen / EHBO	H	H	H

*Toelichting voor inschrijvende partij (tekst kan in het uiteindelijke document worden verwijderd):
De volgende tabelopbouw dient te worden gebruikt per gebouw en voor alle gebouwen samen (zie ook
separaat verstrekte voorbeeldtabel in bijlage 1):*

Gebreken voor VERHUURDER																								
# Gebouw / adres	Portefeuille	Overzicht aantal gebreken per categorie en classificatie									Overzicht inschatting herstelkosten per categorie en classificatie (excl. BTW)													
		Compartmentering			Veilig vluchten & materialisatie			Brandveiligheidsinstallaties & brandveilig gebruik			Compartmentering			Veilig vluchten & materialisatie			Brandveiligheidsinstallaties & brandveilig gebruik			TOTAAL				
		Hoog	Matig	Niet	Hoog	Matig	Niet	Hoog	Matig	Niet	Inschatting kosten classificatie hoog	Inschatting kosten classificatie matig	Inschatting kosten classificatie niet-urgent	Inschatting kosten classificatie hoog	Inschatting kosten classificatie matig	Inschatting kosten classificatie niet-urgent	Inschatting kosten classificatie hoog	Inschatting kosten classificatie matig	Inschatting kosten classificatie niet-urgent	Inschatting kosten classificatie hoog	Inschatting kosten classificatie matig	Inschatting kosten classificatie niet-urgent		
1 Voorbeeldweg 1	Cultuur	2	5	4	3	4	1	1	0	3	€ 100,00	€ 45,00	€ 1.000,00	€ 45,00	€ -	€ 1.600,00	€ 300,00	€ 250,00	€ 1.500,00	€ -	€ 75,00	€ 1.200,00		
2																								
3																								
4																								
5																								
6																								
7																								
8																								
9																								
10																								
11																								
12																								
13																								
14																								
15																								
16																								

Gebreken voor HUURDER																									
# Gebouw / adres	Portefeuille	Overzicht aantal gebreken per categorie en classificatie									Overzicht inschatting herstelkosten per categorie en classificatie														
		Compartmentering			Veilig vluchten & materialisatie			Brandveiligheidsinstallaties & brandveilig gebruik			Compartmentering			Veilig vluchten & materialisatie			Brandveiligheidsinstallaties & brandveilig gebruik			TOTAAL					
		Hoog	Matig	Niet	Hoog	Matig	Niet	Hoog	Matig	Niet	Inschatting kosten classificatie hoog	Inschatting kosten classificatie matig	Inschatting kosten classificatie niet-urgent	Inschatting kosten classificatie hoog	Inschatting kosten classificatie matig	Inschatting kosten classificatie niet-urgent	Inschatting kosten classificatie hoog	Inschatting kosten classificatie matig	Inschatting kosten classificatie niet-urgent	Inschatting kosten classificatie hoog	Inschatting kosten classificatie matig	Inschatting kosten classificatie niet-urgent			
1 Voorbeeldweg 1	Cultuur	2	5	4	3	4	1	1	0	3	€ 100,00	€ 45,00	€ 10.000,00	€ 45,00	€ -	€ 1.600,00	€ 300,00	€ 250,00	#####	€ -	€ 75,00	€ 1.200,00			
2																									
3																									
4																									
5																									
6																									
7																									
8																									
9																									
10																									
11																									
12																									
13																									
14																									
15																									
16																									