

A high-angle, wide shot of the Golden Gate Bridge in San Francisco. The bridge's iconic orange-red towers and suspension cables are prominent against a backdrop of a blue sky with scattered white clouds. The bridge spans a body of water, with the city skyline visible in the distance. The overall tone is professional and clear.

ALLIANZ

RISICOANALYSERAPPORT

GEMEENTE GRONINGEN
GEMEENTE GRONINGEN - FORUM

BROKER REPORT

Nieuwe Markt 1
9712 KN Groningen Groningen
NL

Polisnummer locatie: 232519021
Survey nummer: 15734

Bevestigde GeoCode:
Breedtegraad: 53,21889
Lengtegraad: 6,56983

Bezoek door:
Aart van de Bunte

Bezoekdatum:
12 - 02 - 2024

DISCLAIMER

De informatie in deze rapportage is niet bedoeld om te impliceren dat elk mogelijk gevaar is geïdentificeerd, of dat er geen andere gevaren bestaan. Het Allianz Group Network wijst uitdrukkelijk elke garantie of verklaring af dat naleving van enig advies in dit document alle gebouwen of activiteiten veilig zal maken of zal voldoen aan gezondheidsnormen, wetten, regels of voorschriften. Niets in dit document mag worden geïnterpreteerd als een aanduiding van het bestaan of de beschikbaarheid van dekking onder welke polis dan ook voor welk eigendom of type verlies of schade dan ook. Elke interpretatie van de gegevens in dit document moet worden gedaan door medewerkers van het Allianz Group Network. Overwegingen met betrekking tot Arbo / Life Safety zijn in dit rapport niet opgenomen.

INHOUD

ESSENTIËLE RISICO-INFORMATIE 4

1	DOEL VAN DE SURVEY	4
2	CONCLUSIE EN BELANGRIJKSTE TEKORTKOMINGEN	4
2.1	Conclusie	4
2.2	Kritische tekortkomingen	4
3	ALGEMENE INFORMATIE	4
3.1	Bron van informatie	4
3.2	Aanwezig bij eindgesprek	4
3.3	Verzekerde bedragen van Locatie	5
4	LOCATIE KENMERKEN	5
4.1	Brandbeveiliging / Dekking van de Detectie	5

PREVENTIEMAATREGELEN 6

5	SAMENVATTING	6
6	BELANGRIJK	6
7	ADVISEREND	7

RISICOBEOORDELING 8

8	ALGEMENE INFORMATIE VAN DE LOCATIE	8
8.1	Omschrijving van locatie	8
8.2	Omschrijving van cliënt	9
9	PROPERTY DAMAGE	10
9.1	Constructie / compartiment	10
9.2	Gevaren	10
9.3	Brandbeveiliging	11
9.4	Handmatige brandbestrijding	12
9.5	Organisatorisch	12
9.6	Inbraakbeveiliging	13
10	BEDRIJFSSCHADE	13
11	NATUURGEVAREN	13
12	OVERIGE RISICO'S	13
13	SCHADESCHATTINGEN	14
13.1	Possible Maximum Loss (PML)	14
13.2	Estimated Maximum Loss (eML)	14

APPENDIX 15

14	PLATTEGROND / DOORSNEDE	16
		16
		16
15	LUCHTFOTO	17
		17
16	FOTO'S	18

ESSENTIËLE RISICO-INFORMATIE

1 DOEL VAN DE SURVEY

Het doel van de inspectie was het verkrijgen van informatie aangaande de bouwaard, activiteiten, gevaren, risico's, beveiliging, belendingen, enz. Deze informatie is gebruikt om de bestaande schadepreventie en schadebeperkende maatregelen te evalueren en dient tevens als basis voor aanbevelingen om de gevoeligheid voor materiële en bedrijfsschade te beperken.

Tijdens de inspectie zijn relevante schadepreventieaspecten beschouwd. Het fysiek testen van brandblussystemen heeft niet plaatsgevonden. De aspecten met betrekking tot de veiligheid van personen zijn in dit rapport niet beschreven.

Een bezoekverslag van de locatie uit 2019 is beschikbaar. De locatie is indertijd tijdens de afbouwfase bezocht door Allianz om een globale indruk te krijgen. Een deel van de technische informatie uit die rapportage is overgenomen in deze rapportage.

2 CONCLUSIE EN BELANGRIJKSTE TEKORTKOMINGEN

2.1 CONCLUSIE

Het bezochte pand, "Forum Groningen", is eigendom van de gemeente Groningen. Huurder is stichting Forum Groningen. In het pand is sprake van activiteiten zoals: horeca, bioscoop, bibliotheek, vergaderruimten, exposities etc. Onder het pand een 5-laagse parkeergarage die wordt beheerd door de afdeling parkeerbeheer van de gemeente. De parkeergarage en fietsenstalling zijn 24/7 geopend.

Het complex bestaat uit een betonnen kelder en twee betonnen kernen aan de oost- en westzijde. Aan de kernen zijn staalconstructies gekoppeld voor de diverse verdiepingsvloeren. De vloeren zijn tevens van beton. Er zijn 10 verdiepingen. De gevel bestaat uit deels vliesgevel en deels natuursteen als isolatiemateriaal is PUR toegepast. Het dak bestaat uit beton, PUR isolatie en een natuurstenen vloerafwerking. Het pand is geheel gesprinklerd met uitzondering van de fietsenstalling. Naast de sprinkler is ook automatische branddetectie aanwezig.

2.2 KRITISCHE TEKORTKOMINGEN

De fietsenberging is als enige gedeelte van de locatie niet gesprinklerd, er is een advies opgenomen om de installatie uit te breiden.

De orde en netheid is in de niet voor publiek toegankelijke ruimten matig. Mede hierdoor zijn blusmiddelen en technische installaties niet overal goed bereikbaar. In de fietsenberging zijn geen blusmiddelen aangetroffen. Het laden van accu's kan beter. Aanbevelingen zijn opgenomen voor de geconstateerde tekortkomingen.

3 ALGEMENE INFORMATIE

3.1 BRON VAN INFORMATIE

Bron	Klant	Naam	Zie aanwezigen
Kwaliteit van informatie	Hoog	Datum	12-02-2024
Opmerking	Een deel van de informatie is per mail, vooraf en naderhand, toegezonden.		

3.2 AANWEZIG BIJ EINDGESPREK

Voornaam	Achternaam	Bedrijf	Functie		
dhr. K. (Koos)	Zweep	Gemeente Groningen	Bureau Verzekeringen		
dhr. N. (Niels)	Kuijken	Gemeente Groningen	Consultant		
dhr. K. (Kristiaan)	Riksten	Stichting Forum	Hfd. Facilitaire Zaken		
dhr. R. (Rutger)	Schröder	DSV Verzekeringen	Accountmanager		
dhr. A. (Aart)	van de Bunte	Allianz	Risk Engineer		

3.3 VERZEKERDE BEDRAGEN VAN LOCATIE

	Totaal verzekerd belang PD	Totaal verzekerd belang BI/extra kosten	Totaal verzekerd belang
Verstrekte waarden	€ 134.250.525,00	€ 5.000.000,00	€ 139.250.525,00

4 LOCATIE KENMERKEN

Constructieklasse	FR	PS	NC	CMD	HT	C	SA	SN
% Van locatie	-	100,0 %	-	-	-	-	-	-

Definitie:

FR – Brandbestendig

NC – Onbrandbaar

HT – Onbrandbaar met brandbare constructie

PS – Zwaar en onbrandbaar

CMD – Brandbaar metaaldak

C – Brandbaar (including Combustible Sandwich Panels)

SA – Brandbare sandwich Approved

SN – Brandbare sandwich (non-approved)

4.1 BRANDBEVEILIGING / DEKKING VAN DE DETECTIE

	Adequaat gedekt gebied	Niet adequaat gedekt gebied	Niet vereist gebied
Automatische brandbeveiliging	95,0 %	-	5,0 %
Automatische branddetectie	95,0 %	-	5,0 %

PREVENTIEMAATREGELEN

5 SAMENVATTING

De volgende preventiemaatregelen worden gedaan in het belang van mogelijke risicoverbetering en de continuïteit van het bedrijf, en zijn bedoeld om het bedrijf in staat te stellen de mogelijkheid van schade door brand of andere oorzaak te beperken. Dit houdt niet in dat iedere mogelijk gevaarlijke situatie hiermee onderkend is, of dat er geen andere gevaarlijke situaties bestaan. Allianz garandeert niet dat het uitvoeren van enige preventiemaatregelen in dit rapport het bedrijf of de bedrijfsprocessen absoluut veilig maakt, in overeenstemming brengt met enige wet, regel of voorschrift, of de persoonlijke veiligheid bevordert.

Zoeksleutel	Titel	Prioritering	UW Status
2024-02-005	Verbeter de orde en netheid	Belangrijk	Open
2024-02-004	Laat de elektrische installatie keuren	Belangrijk	Open
2024-02-003	Plaats blusmiddelen in de fietsenstalling	Belangrijk	Open
2024-02-002	Vrijhouden en markeren handblusmiddelen	Belangrijk	Open
2024-02-001	Acculaden van stapelaar en bakfiets	Belangrijk	Open
2024-02-007	Uitbreiden sprinkler naar fietsenstalling	Adviserend	Open
2024-02-006	Opslag CO cilinders horeca	Adviserend	Open

6 BELANGRIJK

ZOEKSLEUTEL	TITEL	VERVALDATUM:
2024-02-001	Acculaden van stapelaar en bakfiets	1-5-2024
Accu's van bijvoorbeeld heftrucks en palletwagens worden vaak na werktijd en zonder toezicht opgeladen. Gelijkrichers in laders, beschadigde kabels en vervuiling zijn vaak de oorzaak van een opwarming en/of kortsluiting en kunnen uiteindelijk tot brand leiden. • Houd acculaders vrij van brandbare opslag, minstens 2 m rondom. • Bescherm acculaders tegen mogelijke aanrijding of aanraking met bijvoorbeeld de lepels van de heftruck en plaats acculaders op een verhoogd bordes of gelijkwaardig. • Stal heftrucks niet nabij brandbare opslag en stellingen. • Onderhoud acculaders periodiek en neem ze op in een onderhoudsschema. Tijdens de rondgang is geconstateerd dat de lader van de stapelaar, de stapelaar en de bakfiets met lader te dicht bij brandbare opslag zijn geplaatst.		
		

ZOEKSLEUTEL	TITEL	VERVALDATUM:
2024-02-002	Vrijhouden en markeren handblusmiddelen	1-5-2024
Om een beginnende brand succesvol te kunnen bestrijden is het belangrijk dat blusmiddelen goed zichtbaar en bereikbaar zijn. • Houd alle brandblussers en brandslangen vrij van opslag. • Hang blusmiddelen goed zichtbaar en bereikbaar op (1,0 tot 1,5 meter hoogte). • Duid de locatie van het toestel aan met een pictogram. • Zorg ervoor dat de loopafstand naar een blusser niet meer dan 30 meter en de onderlinge afstand van twee blussers niet meer dan 60 meter bedraagt. Tijdens de survey zijn enkele handblussers aangetroffen die niet goed bereikbaar waren vanwege geplaatste opslag.		

ZOEKSLEUTEL	TITEL	VERVALDATUM:
2024-02-003	Plaats blusmiddelen in de fietsenstalling	1-5-2024
In de fietsenstalling zijn geen handbrandblussers (en/of slanghaspels) aangetroffen. Hierdoor kan een beginnende brand niet worden geblust. Hang goed zichtbaar en bereikbaar minimaal een twee-tal handbrandblusser met een minimale inhoud van 6 liter op. Het verdient de aanbeveling om minimaal 1 blusser geschikt voor het bestrijden van een lithium-ion brand in de beheerdersruimte te hangen. Geef goede instructies aan de aanwezige beheerder waarbij ook de gevaren van een lithium-ion brand worden benoemd.		

ZOEKSLEUTEL	TITEL	VERVALDATUM:
2024-02-004	Laat de elektrische installatie keuren	1-12-2024
In bestaande en nieuwe elektrische installaties behoren overgangsweerstanden, overbelasting en oververhitting tot de meest voorkomende oorzaken van brand. Overbelaste transformatoren, kabels met te kleine diameter en slechte verbindingen zijn veelal oorzaken van brand. Dit soort tekortkomingen is zichtbaar als zogenoemde hot spots op elektrische installaties. • Laat de elektrische laagspanningsinstallaties periodiek volgens de normen NTA 8220 en NEN 3140 keuren door een daartoe gecertificeerd bedrijf. Hieronder valt de gebouwgebonden installatie, al dan niet verplaatsbare en/of tijdelijke machines, toestellen, apparaten, instrumenten, gereedschappen en verbindingen daartoe. • De keuring behoort te worden vastgelegd in een rapport. • Uit het door de onderzoeker opgestelde inspectierapport moet blijken, dat de installatie, apparaten en toestellen voldoen aan de norm NEN 1010. Door middel van visuele inspectie en metingen of beproevingen wordt onder meer vastgesteld of de installatie voldoende bescherming biedt tegen indirecte aanraking, in goede staat verkeert en/of de belasting van de installatie voldoet aan de eisen, die aan een brandveilige en doelmatige installatie mogen worden gesteld. • Los tekortkomingen op en leg dit vast in een plan van aanpak. • Stuur een kopie van het rapport via uw makelaar naar Allianz. Een keuring van de elektrische installatie staat voor dit jaar gepland.		

ZOEKSLEUTEL	TITEL	VERVALDATUM:
2024-02-005	Verbeter de orde en netheid	1-5-2024
In de niet voor publiek toegankelijke gedeelte is in een aantal gevallen sprake van een minder goede orde en netheid. Hierdoor kan een verhoogd risico op brand en/of branduitbreiding ontstaan. Verbeter de orde en netheid.		
		

7 ADVISEREND

ZOEKSLEUTEL	TITEL	VERVALDATUM:
2024-02-006	Opslag CO cilinders horeca	
 De CO cilinders voor de horeca worden geconcentreerd opgeslagen in een relatief kleine ruimte. CO is een verstikkend gas. Geadviseerd wordt om deze ruimte te voorzien van CO detectie/alarmering zodat een eventuele lekkage tijdig wordt signaleerd.		

ZOEKSLEUTEL	TITEL	VERVALDATUM:
2024-02-007	Uitbreiden sprinkler naar fietsenstalling	
 In de fietsenstalling is geen sprinklerinstallatie aanwezig. De vuurlast in deze ruimte is gering, maar er worden wel elektrische fietsen opgeladen en de verwachting is dat dit aantal zal toenemen. Geadviseerd wordt om de sprinklerinstallatie uit te breiden naar de fietsenstalling, met een sprinkler kan een eventuele brand onder controle worden gehouden en kan mede imagoschade worden beperkt.		

RISICOBEOORDELING

8 ALGEMENE INFORMATIE VAN DE LOCATIE

Bedrijf			
Gemeente Groningen			
Locatie			
Gemeente Groningen - Forum			
Adres	Nieuwe Markt 19712 KN Groningen Groningen NL	Geo Code	
		Breedtegraad	53,2189
		Lengtegraad	6,5698

8.1 OMSCHRIJVING VAN LOCATIE

Het Forum is gelegen in het oude stadscentrum van Groningen. Tijdens de bouw enkele jaren geleden is de footprint van het gebouw ingepast in de beschikbare ruimte.

Op korte afstand gelegen zijn met name diverse horeca-panden en woningen. Aan de noord, en oostzijde vinden momenteel ook sloop-, verbouw-, en nieuwbouwactiviteiten plaats. Het straatje aan de noordzijde was in verband hiermee afgesloten.

De ondergelegen parkeergarage is bereikbaar via de Schoolstraat aan de oostzijde. Aan de westzijde bevindt zich een pleintje. Aan noord- en zuidzijde de smallere straten Popkenstraat en Nieuwe Markt.

De afstand tot de belendingen is varieert aan de noord-, oost- en westzijde tussen 5 tot 10 meter.

Onder het pand een openbare parkeergarage en fietsenstalling. Rondom het pand is openbare straatverharding aanwezig, er is geen omheining of afscheiding aanwezig. Volgens de BAG gegevens heeft het pand een bebouwd oppervlak van circa 4.400m².

8.2 OMSCHRIJVING VAN CLIËNT

Het Forum Groningen is een markant en beeldbepalend pand in het centrum van Groningen. Het pand wordt aan de buitenzijde gekenmerkt door scherpe lijnen, gladde oppervlakten en scheef verlopende vlakken.

Het pand is eigendom van de gemeente Groningen. Huurder is stichting Forum Groningen en kan het beste als een cultureel centrum worden omschreven.

Zie ook www.forum.nl

Onder het pand bevindt zich een parkeergarage met 5 lagen tot circa 15 meter diepte. Deze parkeergarage wordt beheerd door Parkeerbeheer van de gemeente Groningen. Er is een beheerdersruimte, gedurende de nacht is geen bezetting aanwezig. De parkeergarage heeft een in-/en uitrit aan de zijde van de Schoolstraat. Er is plaats voor circa 390 personenauto's op een oppervlakte van ongeveer 12.000m².

De fietsenstalling heeft een oppervlakte van ongeveer 1.200m² en bevindt zich ook in de kelder. Deze is bereikbaar via een helling/rolbaan.

Deze fietsenstalling is permanent bemenst. Er is plaats voor circa 1.250 fietsen.

Op de laag onder de begane grond is met name opslagruimte voor de diverse activiteiten aanwezig, dit deel kent geringe stahoogte omdat hierin ook diverse verstevigingen zijn aangebracht om het gebouw beter aardbevingsbestendig te maken. Hier ook een horeca-keuken.

Bovengronds een begane grond met 10 verdiepingen en een dakterras. Totaal circa 17.600m². Er zijn in feite een oostelijk en een westelijk deel met een tussengelegen atrium. Het atrium wordt door meerdere roltrappen die de diverse verdiepingen met elkaar verbinden doorkruist. Er zijn een tweetal onderhuurders. Dit zijn de Vermaat groep met horecagelegenheden op de begane grond, de 5e en de 10e verdieping en Marketing Groningen met een VVV-winkel op de begane grond.

Er zijn meerdere gebruiksfuncties over de 10 verdiepingen aanwezig, waarbij deze in enkele gevallen ook over meerdere verdiepingen aanwezig zijn. Onderstaand, op hoofdlijnen, een opsomming van de aangetroffen activiteiten waarbij het onderscheid per verdieping door de opbouw van het pand niet altijd even strikt is.

Begane grond: centrale hal/atrium met receptie. Café Stach. Facilitaire ruimten zoals controlekamer en expeditie, boekensorteerruimte.

1e verdieping: bibliotheek met name kinderboeken. Auditorium.

2e verdieping: bibliotheek met name kinderboeken, tussen 1e en 2e verdieping in het middendeel een zwaar netwerk als kinderspeelplek

3e verdieping: bibliotheek en studieplekken

4e verdieping: 3 bioscoopzalen, expositieruimten voor wisselende exposities

5e verdieping: filmcafé

6e verdieping: bibliotheek, Smartlab tbv IT-achtige workshops, vergaderruimten

7e verdieping: Storyworld met games, animaties en strips. 2 Filmzalen

8e verdieping: bibliotheek met studieplekken en stilteruimtes. Kantoorruimte Forum

9e verdieping: techniekruimten. Keuken restaurant NOK

10e verdieping: restaurant NOK. Toegang/trappenbordes/patio naar het dak.

11e verdieping: het dakterras met rondom uitzicht over Groningen en omgeving.

Er zijn geen plannen voor toekomstige veranderingen en/of investeringen.

Na enkele lastige door corona beïnvloede jaren zit men momenteel op circa 2,5 miljoen bezoekers op jaarbasis.

De openingstijden zijn mede afhankelijk van de georganiseerde activiteiten. Het pand gaat open voor publiek om 9:00 en op 1:00 en 2:00 wordt afgesloten. Er zijn op de meeste momenten een 50-60 medewerkers aanwezig, bij bijzondere gelegenheden/evenementen kunnen dit er meer zijn.

BEZETTING

Dagen per week	Uren per dag	Aantal medewerkers
7	> 15 uren	60

GEBOUWEN OVERZICHT

Aantal gebouwen	Bouwjaar	Aantal niveaus	Grootste gebouwhoogte	Kelder	Totaal vloeroppervlak
1	2019	16	45m	Ja	29.600m ²

9 PROPERTY DAMAGE

9.1 CONSTRUCTIE / COMPARTIMENT

CONSTRUCTIE								
Constructieklasse	FR	PS	NC	CMD	HT	C	SA	SN
% Van locatie	-	100,0 %	-	-	-	-	-	-

Definitie:

FR – Brandbestendig

NC – Onbrandbaar

HT – Onbrandbaar met brandbare constructie

PS – Zwaar en onbrandbaar

CMD – Brandbaar metaaldak

C – Brandbaar (including Combustible Sandwich Panels)

SA – Brandbare sandwich Approved

SN – Brandbare sandwich (non-approved)

Het complex bestaat uit een betonnen kelder en twee betonnen kernen aan de oost- en westzijde. Aan de kernen zijn staalconstructies gekoppeld voor de diverse verdiepingvloeren. De vloeren zijn tevens van beton. Het complex is deels nadat de kelderlagen gereed waren gesloopt en opnieuw opgebouwd en zijn de constructie verzwakt zodat het complex aardbevingsbestand is (afgestemd op het type aardbeving van de provincie Groningen). Ook de installaties hebben extra bevestigingspunten. De gevel bestaat uit deels vliesgevel en deels natuursteen als isolatiemateriaal is PUR toegepast. Het dak bestaat uit beton, PUR isolatie en een natuurstenen vloerafwerking. De diverse interne wanden zijn van steenachtig materiaal.

BRANDCOMPARTIMENTERING

De mate van brandwerende compartimenteringen in het pand is passend bij het gebruik en het feit dat het pand geheel gesprinklerd is. Diverse grotere technische ruimten zijn brandwerend uitgevoerd. Ter plaatse van de liften zijn brandschermen aangebracht die vooral tot doel hebben om veilig te kunnen vluchten. Er zijn een 4-tal gecompartmenteerde noodtrappenhuizen. De geschatte WBDBO van de brandcompartimenteringen is 60 minuten. Tussen parkeergarage en bovengelegen pand wordt een WBDBO van 120 minuten aangegeven.

9.2 GEVAREN

OMGANG MET GEVAARLIJKE STOFFEN

Gevaarlijke stoffen zijn zeer beperkt aanwezig, het zijn normale gebruikshoeveelheden.

In de sprinklerpompkamer in de kelder is naast de diesel in de tanks een 200 liter vat met diesel boven een lekbak aanwezig.

In een opslagruimte voor de horeca zijn diverse CO cilinders aanwezig, deze ruimte is niet voorzien van CO detectie <advies opgenomen>.

OMGANG MET UTILITIES / ALGEMENE BRANDRISICO'S

Er zijn enkele acculaadplaatsen, onder andere voor een stapelaar en voor een bakfiets. De afstand tot brandbare opslag is hierbij onvoldoende <aanbeveling opgenomen>.

Liften en glazenwasinstallatie zijn voorzien van onderhoudscontracten.

In beide horeca-keukens zijn koel-/vriescellen aanwezig. Deze zijn kleinschalig, onderhoud is voorzien.

De keukenapparatuur en afzuigkanalen moeten door de onderhuurder worden onderhouden, naar verluidt is dit contractueel geregeld.

In de parkeerkelder zijn een 30-tal laadplekken voor elektrische voertuigen aanwezig. Deze laadplekken zijn geclusterd over enkele verdiepingen aanwezig. De gehele parkeerkelder is gesprinklerd.

In de fietsenkelder zijn een aantal laadplekken voor elektrische fietsen aanwezig. In deze ruimte is geen sprinkler aanwezig, wel is hier een 24-uurs bezetting.

Een gasaansluiting is niet aanwezig. Voor verwarming en koeling wordt gebruik gemaakt van warmte-koudeopslag, hiervoor zijn een tweetal pompen aanwezig. De luchtbehandelingsinstallatie is ondergebracht op de 9e verdieping die als installatielaag dienstdoet.

Afgezien van een UPS voor een aantal noodvoorzieningen is er geen EOS en/of NSA aanwezig.

OMGANG MET OPSLAGRISICO'S

De mate van opslag is zeer beperkt, er zijn geen grote hoeveelheden goederen aanwezig.

In de laag beneden de begane grond is een opslagruimte met weinig stahoogte, hier wordt voor de diverse activiteiten en door onderhuurders diverse (deels brandbare) opslag geplaatst. De ruimte is gesprinklerd maar de orde en netheid is matig en het is de vraag in hoeverre de opslag de werking van de sprinkler beïnvloedt <aanbeveling opgenomen>.

OMGANG MET PROCESRISICO'S

Er zijn geen speciale procesrisico's aangetroffen. De processen zijn passend bij de activiteiten en vormen geen verhoogd risico.

VERWARMINGSPROCESSEN

Er zijn geen andere verwarmingsprocessen dan de horeca-activiteiten aangetroffen.

EXTERNE RISICO'S

Ten tijde van de survey geen verhoogd risico vanuit de belendingen. Dit betreffen voornamelijk woningen. Horeca op ruimere afstand.

NB: er werd gesloopt bij een belending op korte afstand. Er werd hierbij gebruik gemaakt van een afscherming hangend in een kraan.

WEER GERELATEERDE RISICO'S

Tot op heden geen problemen door weersomstandigheden.

Een daklekkage is al sinds de bouw een punt van discussie, dit moet nog verholpen worden.

Door de grote hoogte heeft het pand een verhoogde windvang, de constructie is robuust en heeft geen voor wind gevoelige onderdelen.

De hellingbaan voor de parkeergarage is voorzien van verwarming.

In de kelder is een pompinstallatie met een twee-tal pompen voor lozing op het riool van het lager ontstane afvalwater.

9.3 BRANDBEVEILIGING

AUTOMATISCHE BEVEILIGINGSSYSTEMEN

Het gehele complex met uitzondering van de fietsenkelder, een computerruimte, traforuimten en liftschachten is beveiligd met een sprinklerinstallatie conform de NFPA13. De afsluiters in de sprinklerinstallatie (die de werking negatief kunnen beïnvloeden) zijn stand bewaakt uitgevoerd. De van toepassing zijnde gevarenklassen zijn:

- Parkeergarage – Ordinary Hazard group 1
- Opslag, horeca, tentoonstellingsgebieden enz. – Ordinary hazard group 2
- Kantoren, bioscoopzalen enz. (geen opslag) – Light hazard

Voor het atrium zijn op enkele verdiepingvloeren deluge sprinklersecties gerealiseerd die het vloeroppervlakte in het atrium beveiligen. Deze secties worden aangestuurd door rook + vlamdetectie. De installatie is conform gevarenklasse Ordinary Hazard group 2.

De voeding van de sprinklerinstallatie bestaat uit twee diesel aangedreven pompsets die het water onttrekken uit een betonnen reservoir in de parkeergarage (206m³).

Doormelding van het brand- en storingsalarm is naar de gemeenschappelijke meldkamer (brandweer), storing en supervisie meldingen naar een particuliere alarmcentrale.

Het UPD voor sprinkler, branddetectie en ontruiming stamt uit 2014.

De inspectierapportage en het inspectiecertificaat d.d. juni 2023 zijn beschikbaar (jaarlijkse inspectie Kiwa).

	Area	%
voldoende beveiligd	28.120 m ²	95 %
onvoldoende beveiligd	-	-
geen beveiliging nodig	1.480 m ²	5 %

AUTOMATISCHE DETECTIESYSTEMEN

Het complex heeft een brandmeldinstallatie op basis van volledige bewaking (in de parkeergarage zijn geen handbrandmelders geplaatst en de trafo-ruimte is niet voorzien van automatisch melders. De branddetectie is door middel automatische melders. Daarnaast CO en LPG detectie in de parkeergarage met een afzuig en stuwdruk ventilatie voorziening (uitgeschakeld bij activering van de sprinklerinstallatie).

Het UPD voor sprinkler-, brandmeld- en ontruimingsinstallatie stamt uit 2014.

	Area	%
voldoende detectie	28.120 m ²	95 %
onvoldoende detectie	-	-
geen detectie nodig	1.480 m ²	5 %

9.4 HANDMATIGE BRANDBESTRIJDING

BRANDWEER

De brandweer is goed bekend met de locatie. Er worden ook (deels gezamenlijk) oefeningen gehouden. Een aanvalsplan is beschikbaar. De brandweer betreft een beroepskorps, de dichtstbijzijnde kazerne Sontweg bevindt zich op 2 à 2,5km afstand, in beide routes bevindt zich een brug, ook kan het druk zijn in de binnenstad, zeker bij evenementen.

HYDRANTEN/WATERVOORZIENING

Open water op ongeveer 150 meter. Hydranten in de omliggende straten. Twee van de trappenhuizen zijn voorzien van een blusleiding.

BLUSSERS

Handbrandblusmiddelen in voldoende mate aanwezig, dit met uitzondering van de fietsenstalling waar in het geheel geen blusser kon worden gevonden <aanbeveling opgenomen>.

Tijdens de survey is op enkele plaatsen een blusser aangetroffen die goed bereikbaar was vanwege geplaatste opslag <aanbeveling opgenomen>.

SLANGHASPELS

Er zijn voldoende slanghaspels aanwezig.

VOORBEREIDING NOODSITUATIES / BHV / TRAINING

Er is een bedrijfsnoodplan. Op de locatie zijn getrainde BHV'ers aanwezig.

9.5 ORGANISATORISCH

WERKVERGUNNING / VERGUNNING BRANDGEVAARLIJK WERK

Op locatie wordt gebruik gemaakt van een algemeen formulier bij werkzaamheden door derden. Brandgevaarlijke werkzaamheden zijn hierin opgenomen.

ROOKBELEID

Roken is niet toegestaan in het pand. Tijdens de survey is geen rookafval aangetroffen.

HUISHOUDING

In de voor publiek toegankelijke ruimten is de orde net netheid goed. In de meer faciliterende ruimten is de orde en netheid plaatselijk onvoldoende. Het komt voor dat technische ruimten of installaties niet of niet goed bereikbaar zijn <aanbeveling opgenomen>.

Brandbare buitenopslag komt niet voor. Er is een afvalruimte waar de containers met gescheiden afval binnen staan opgesteld, deze worden alleen voor het legen buiten geplaatst.

Schoonmaak van het pand gebeurt door een extern ingehuurde partij. Tijdens schoonmaakwerk zijn niet altijd werknemers van Forum aanwezig, wel is de portier dan aanwezig.

ONDERHOUD EN INSPECTIE ELEKTRISCHE INSTALLATIE, INCLUSIEF PV EN EOS

De elektrische installatie staat dit jaar ingepland voor een eerste keuring conform NEN 3140 <aanbeveling opgenomen>.

De in pandige trafo-installatie is recent onderhouden.

ONDERHOUD UTILITIES EN MECHANISCH

Er is een onderhoudscontract met gerenomeerde partijen voor alle gebouwgebonden onderdelen.

De onderhuurders worden met behulp van een lijst met preferente partijen "gestuurd".

9.6 INBRAAKBEVEILIGING

FYSIEKE BEVEILIGING

De locatie is rondom omringd door verharde openbare ruimte. De fietsenstalling en parkeergarage zijn 24/7 geopend waarbij voor toegang tot de garage de parkeerkaart nodig is. Een deel van de inpandige ruimten is als het pand geopend is vrij toegankelijk voor publiek, de toegankelijke delen zijn ook afhankelijk van tijdstippen en evenementen.

Het hang- en sluitwerk is standaard en passend voor de locatie.

BEWAKING

Er is gedurende openingstijden een bezette balie in de centrale hal. Er is een bewakingsdienst die verantwoordelijk is voor openen en sluiten van het pand, ook lopen deze een sluitronde.

Rondom en in het pand zijn diverse camera's aanwezig, Beelden worden opgeslagen.

INBRAAKMELDSYSTEEM

Het pand is voorzien van een elektronisch inbraakalarm met doormelding naar de meldkamer. Opvolging door de bewakingsdienst en sleutelhouders. Niet alle ruimten zijn voorzien van detectie. De mate van detectie wordt passend geacht voor de locatie, nadere informatie is niet verstrekt.

10 BEDRIJFSSCHADE

Voor de locatie is een extra kostendekking van € 5.000.000,- afgesloten met een termijn van 24 maanden. Het gaat hierbij met name om het afdekken van het gemis aan huuropbrengsten voor de gemeente als gebouweigenaar.

11 NATUURGEVAREN

AARDBEVING		
Risico		
Gebaseerd op de Allianz GIS data heeft de locatie geen of een laag aardbevingsrisico.		
Kwetsbaarheid		
Het pand is gebouwd met het oog op de mogelijke (kleine) kans op aardbevingen in deze regio.		

OVERSTROMING		
Risico		
Gebaseerd op de Allianz GIS data heeft de locatie geen overstromingsrisico.		
Kwetsbaarheid		
De locatie is gelegen op circa 6 meter boven NAP en is niet gelegen in een risicogebied. Mocht zich toch een calamiteit voordoen dan bestaat de kans op vollopen van de parkeergarage waarbij met name schade aan de aanwezige installaties valt te verwachten.		

WINDSTORM		
Risico		
Gebaseerd op de Allianz GIS data heeft de locatie een gemiddeld storm risico.		
Kwetsbaarheid		
Het gebouw is met een hoogte van 45 meter hoger dan de omringende gebouwen. Door de vele gladde vlakken en robuuste opbouw is er geen sprake van een verhoogde kwetsbaarheid.		

12 OVERIGE RISICO'S

Niet van toepassing.

13 SCHADESCHATTINGEN

13.1 POSSIBLE MAXIMUM LOSS (PML)

PML SCENARIO

Scenario PD:

In het complex zijn geen brandwerende scheidingen conform de MPL definities. In geval van een brand onder MPL condities gaat het gehele complex verloren.

Scenario BI/extra kosten:

Bij verlies van de totale locatie stoppen de huurinkomsten. Voor herbouw is de gehele uitkeringsperiode benodigd.

PD schade	% Van TIV PD	BI schade	% Van TIV BI	Downtijd	Totaalverlies	% Van TIV
€ 134.250.525,00	100%	€ 5.000.000,00	100%	24 maanden	€ 139.250.525,00	100%

13.2 ESTIMATED MAXIMUM LOSS (EML)

EML SCENARIO

Scenario PD:

Maatgevend scenario is een brand die ontstaat in één van de commerciële ruimten. De brand wordt in een vroeg stadium ontdekt (door de sprinklerinstallatie) waarna de brandweer wordt gealarmeerd. De constructie in het complex is voornamelijk onbrandbaar, de brandvoortplanting wordt vooral bepaald door de aanwezige goederen (inrichting). De aanwezige sprinklerinstallatie beheerst de brand en door de inzet van de gealarmeerde brandweer wordt deze geblust. De omvang van de brand is beperkt tot maximaal het sproeivlak van de gevaarzone met nevenschade door rook-, roet op de bovenliggende verdiepingen en (blus)waterschade op de onderliggende verdiepingen.

Een brand in de ongesprinklerde fietsenkelder is beperkt gezien de onbrandbare constructie en beperkte vuurlast. Een brand in dit gebied is niet maatgevend.

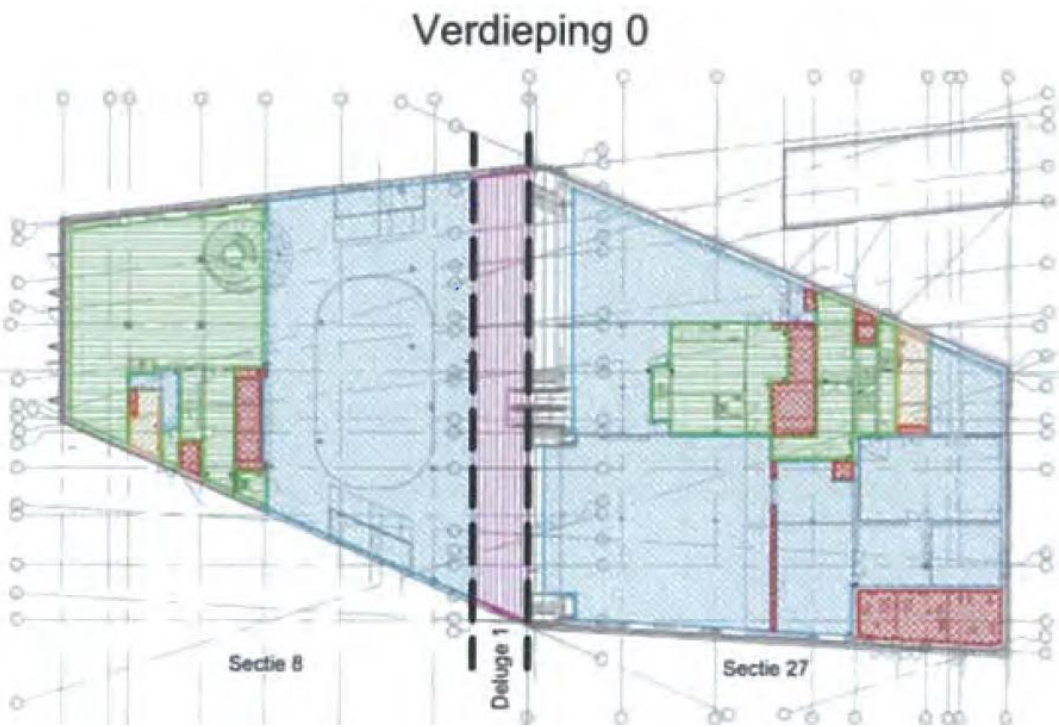
Scenario BI/extra kosten:

Een deel van de locatie zal tijdelijk onbruikbaar zijn en mogelijk tijdelijk minder bezoekers trekken. Niet bekend in hoeverre de huurinkomsten hierdoor beïnvloedt zullen worden. Er wordt een maximum van 20% ingeschat.

PD schade	% Van TIV PD	BI schade	% Van TIV BI	Downtijd	Totaalverlies	% Van TIV
€ 6.712.526,00	5%	€ 1.000.000,00	20%	4 maanden	€ 7.712.526,00	6%

APPENDIX

14 PLATTEGROND / DOORSNEDE



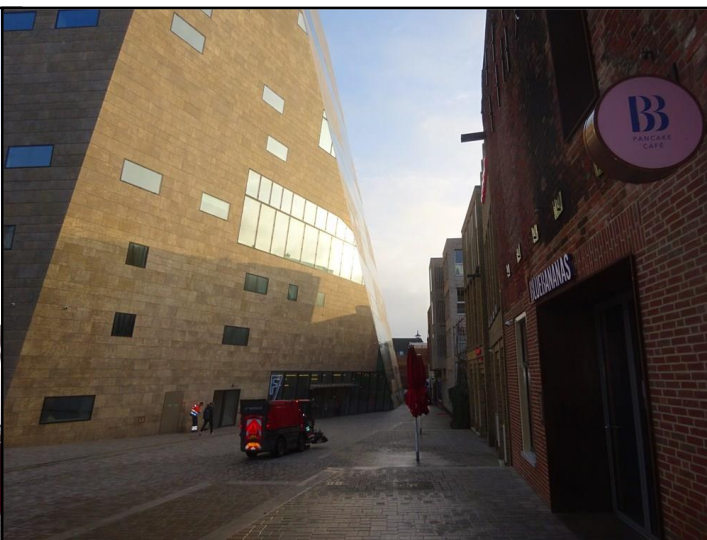
15 LUCHTFOTO



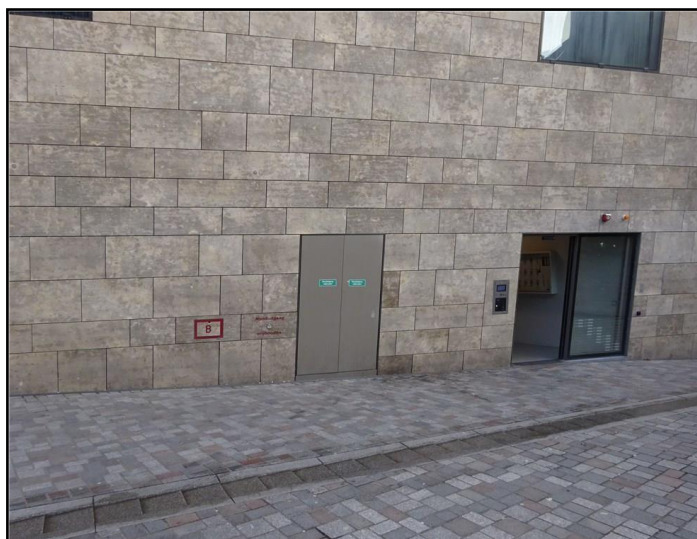
16 FOTO'S



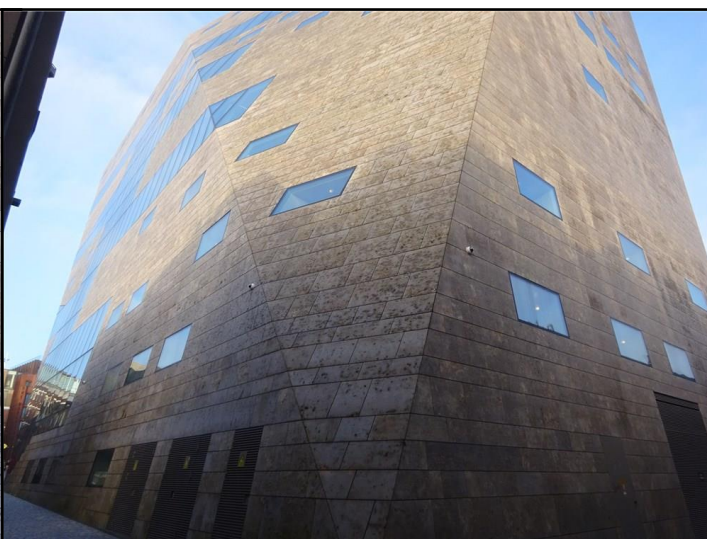
gezien vanaf plein zuidwestzijde



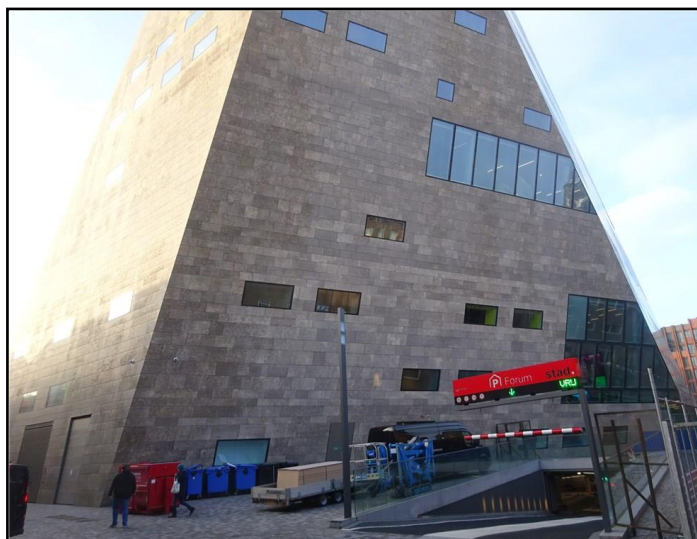
zuidzijde



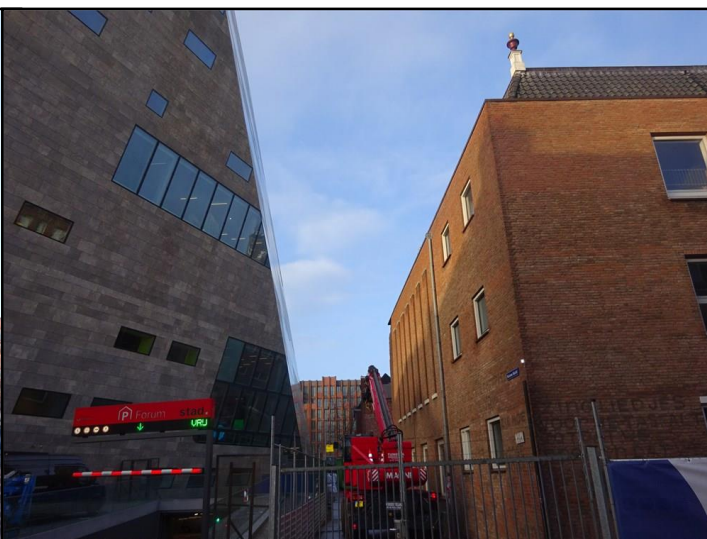
aansluitpunt blusleiding en toegang parkeergarage



zuidoosthoek



noordoosthoek



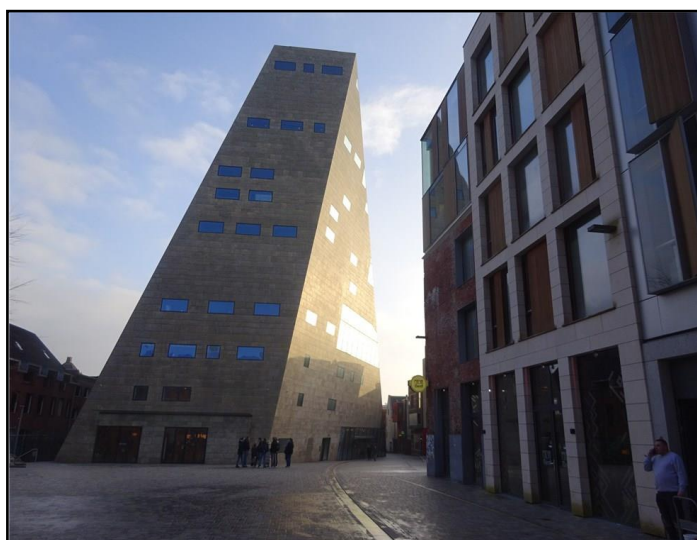
toegang parkeergarage



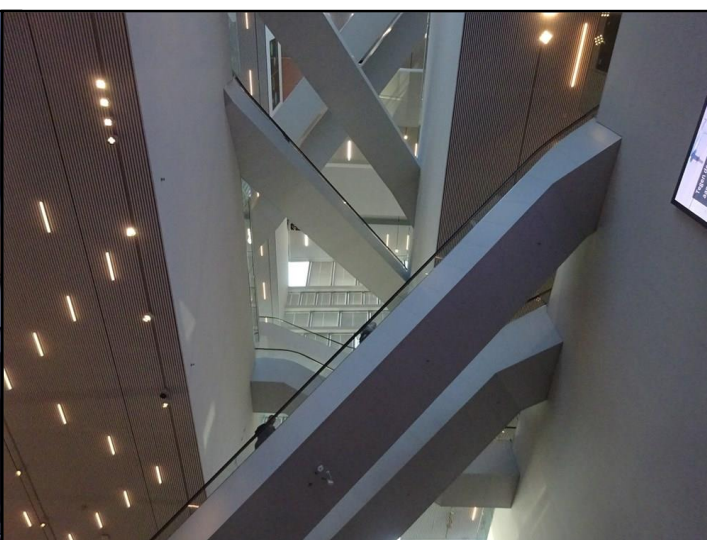
noordzijde



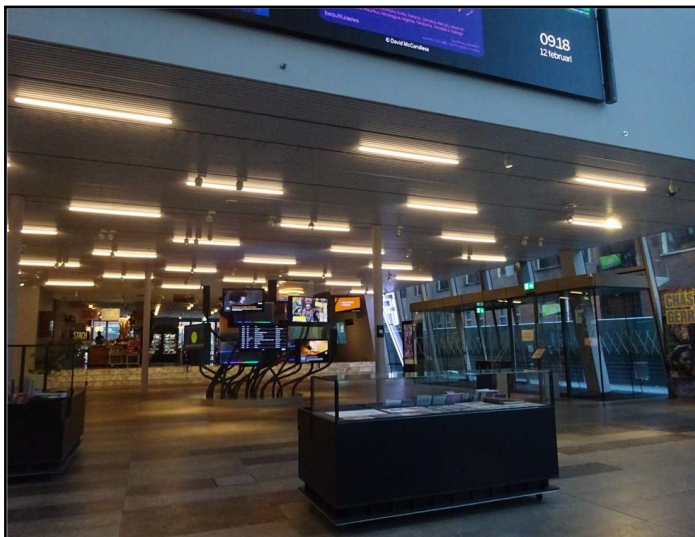
westzijde



westzijde



atrium met roltrappen gezien vanaf begane grond



atrium begane grond



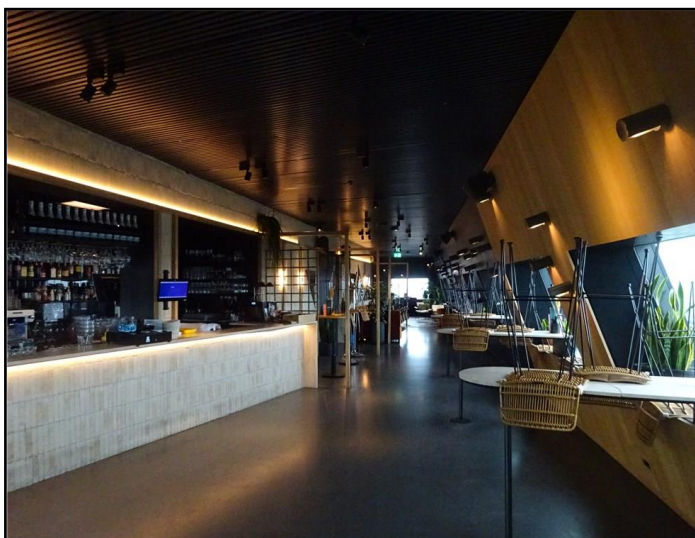
dakterras richting oosten



dakterras richting westen



dakterras met zicht op ondergelegen restaurant



restaurant NOK



glazenwasinstallatie "verborgen"



verdieping 8 met bibliotheek



zicht op atrium/filmcafe (5e verdieping)



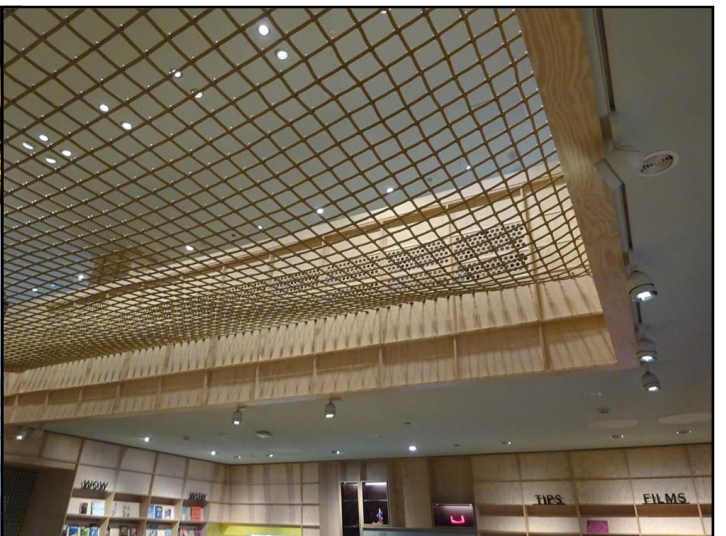
een van de filmzalen



een expositieruimte



nog een bibliotheekruimte



kinderbibliotheek (met klimnet tussen 1e en 2e verdieping)



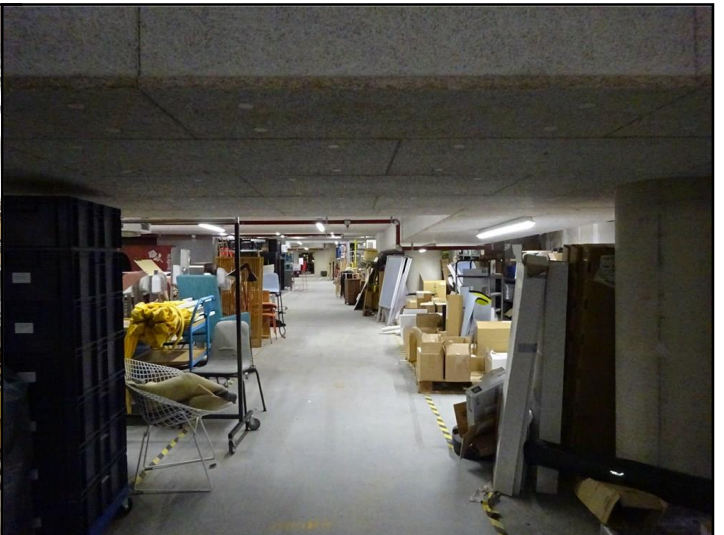
boekensorteerlijn



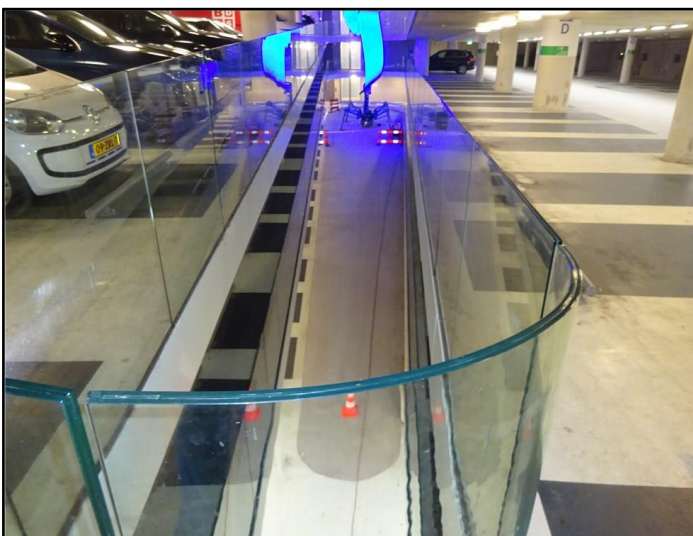
controlekamer



expeditie



opslag op -1



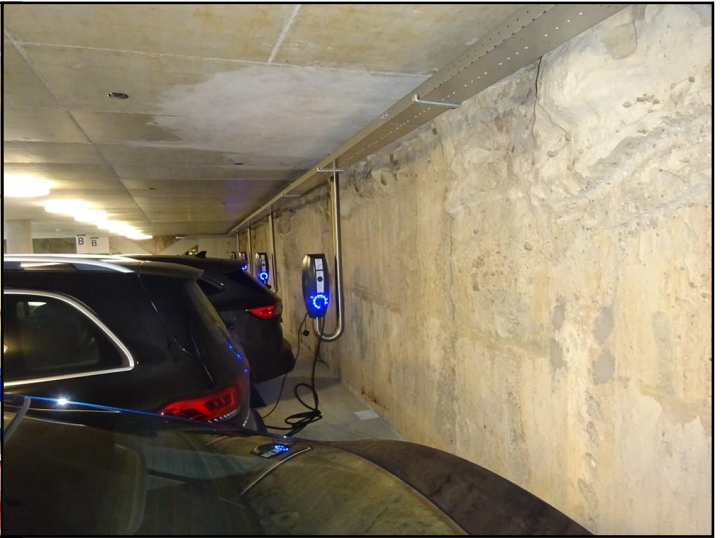
parkeergarage



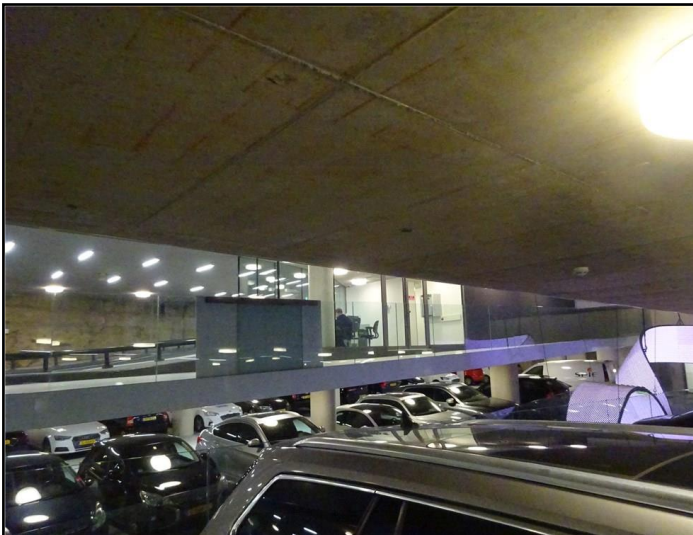
sprinklerpompkamer



sprinklerpompkamer



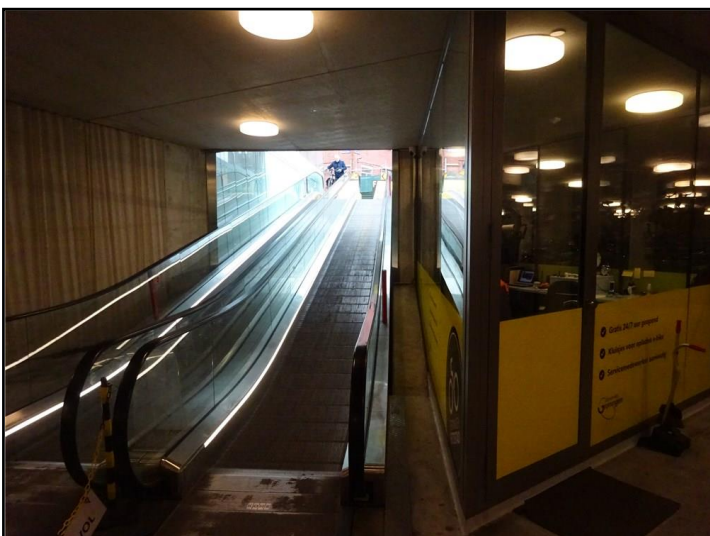
laadplekken EV's



in-/uitgang parkeergarage met kantoor beheer



fietsenstalling



in-/uitgang fietsenstalling met beheerdersruimte

CONTACT

Allianz Benelux
Desk.Engineering@Allianz.nl

Coolsingel 120
3011 AG Rotterdam
The Netherlands