



Gemeente Aalsmeer / The Beach - Funzone

Risicoadres

Naam	Gemeente Aalsmeer / The Beach - Funzone Aalsmeer
Adres	Oosteinderweg 247 A-C 1432 AT Aalsmeer
Bestemming	Sport- en horeca accommodatie, indoor speeltuin, Glow Minigolf & Trampolinepark
Internet	beach.nl; funzone.nl/aalsmeer

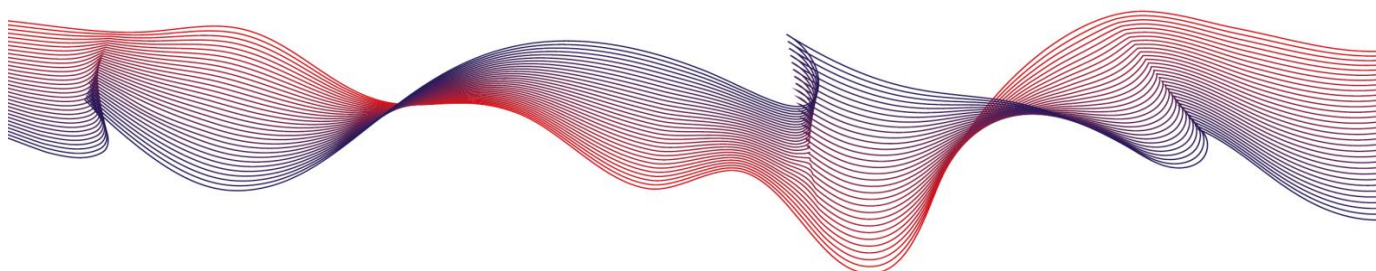
Bezoek

Vorig bezoek	Dit is het eerste bezoek door MS Amlin
Datum bezoek	dinsdag 7 mei 2024
Datum rapport	woensdag 19 juni 2024
Risk Engineer	Richard Dekker, MS Amlin
Aanwezig	Kees Veerman, gemeente Amstelveen Joost Beentjes, VGA Robin Visser, MS Amlin

Verzekering

Polisnr. MS Amlin	PFF050025
VNAB- of ander polisnr.	0113167
Intermediair	Verzekeringsbedrijf Groot Amsterdam

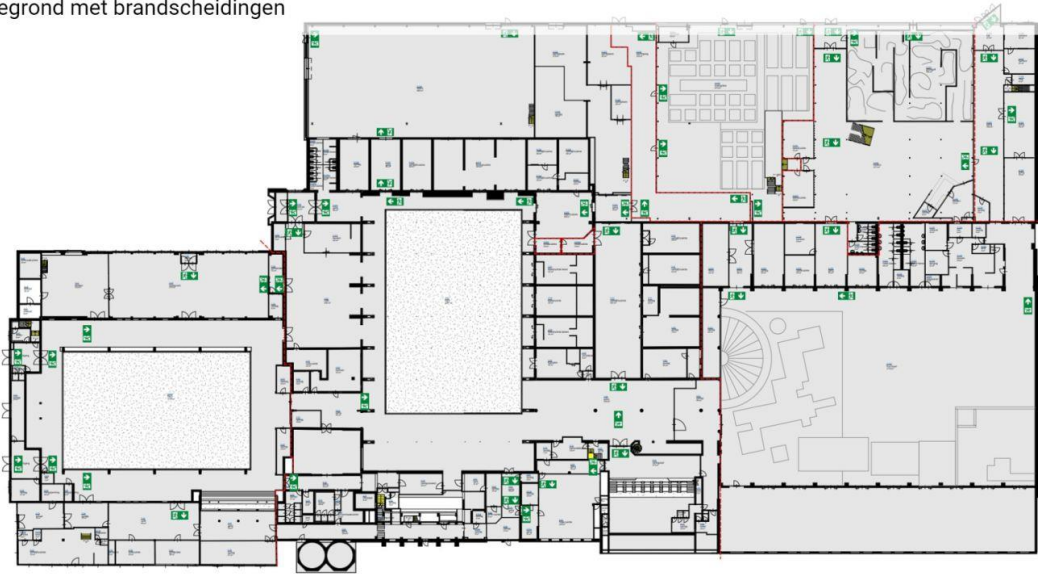
Dit rapport is een verslag naar aanleiding van een bezoek aan het risicoadres door een Risk Engineer in opdracht van MS Amlin. Het doel is de belangrijkste verzekeringstechnische risico's binnen het bedrijf te inventariseren, te evalueren en te beoordelen voor het nemen van acceptatiebeslissingen door MS Amlin en andere partijen. Eventueel worden er preventiemaatregelen gesteld om deze risico's te verminderen. De uitvoering van deze maatregelen is de verantwoordelijkheid van het bedrijf en/of verzekeringnemer. De uitvoering vrijwaart het bedrijf niet van de genoemde risico's. De maatregelen hebben geen relatie met wettelijke en/of contractuele verplichtingen. Dit rapport, of een deel, kan worden gedeeld met andere belanghebbenden. In geen geval aanvaardt MS Amlin hierbij aansprakelijkheid voor het delen van de informatie, het niet ontdekken of vermelden van risico's, verlies en/of schades door deze risico's, verlies en/of schades als gevolg van het uitvoeren van de aanbevelingen, de gevolgen van het wel of niet melden aan de overheid of overige instanties en/of verplichtingen uit overige regelgeving.



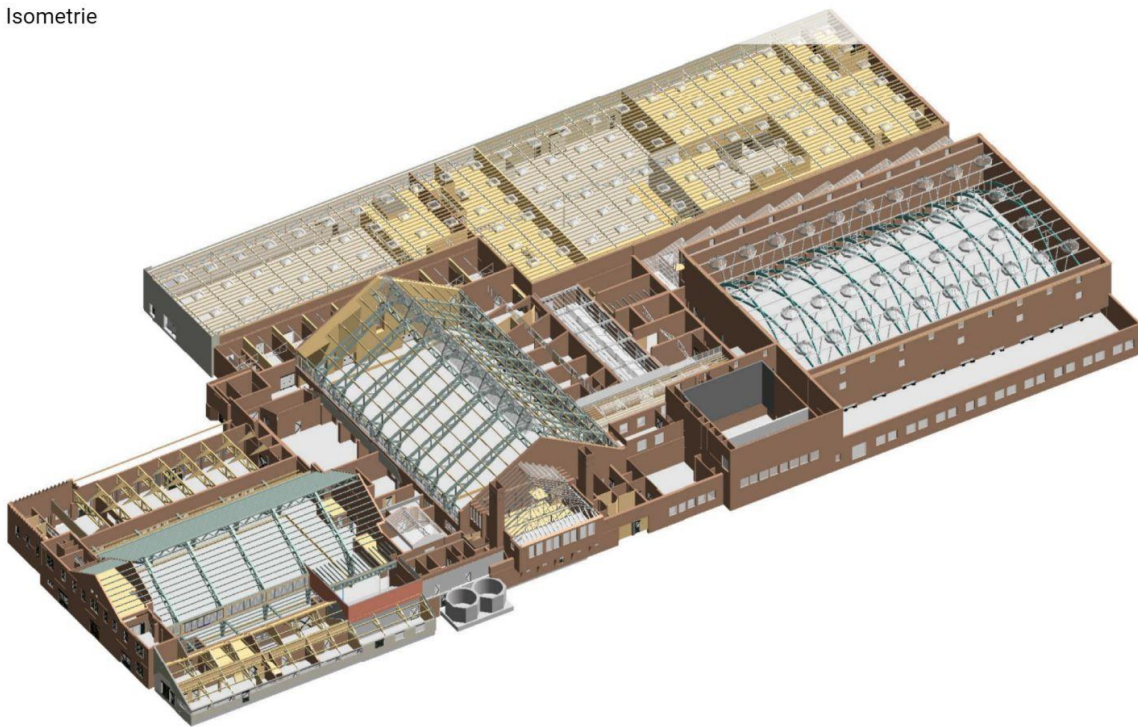
Afbeeldingen



Plattegrond met brandscheidingen



Isometrie



Linker zijde



Linker zijde, met zicht op het overdekte terras



Voorgevel



Voorgevel



Rechter zijde



Rechter zijde



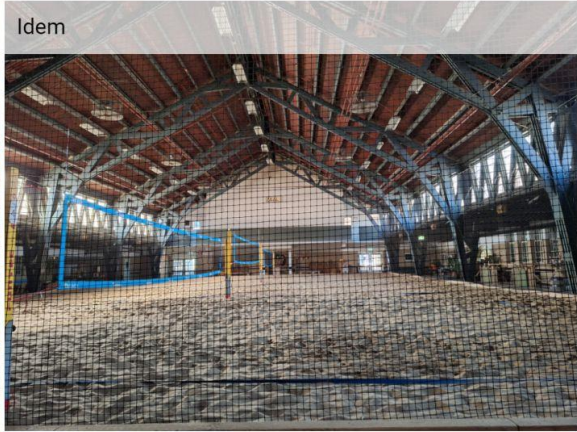
Zicht op overdekte houten terras



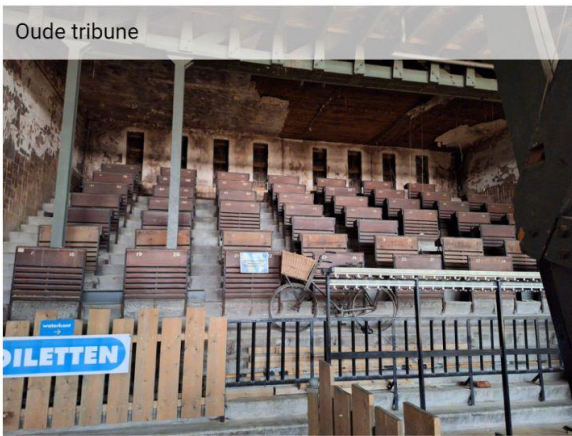
Indruk van een hal



Idem



Oude tribune



Vetkanaal The Beach



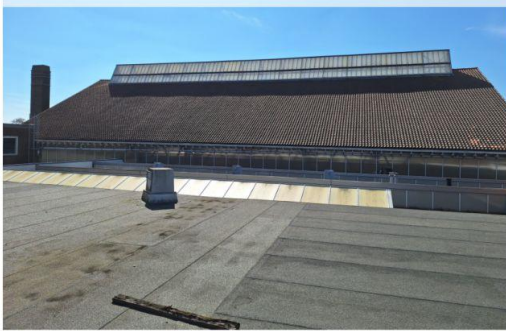
Keuken The Beach



Hoofdverdelinrichting



Fragment dak



Fragment dak



Overgang dak risico en belending. Links het risico, rechts de belending



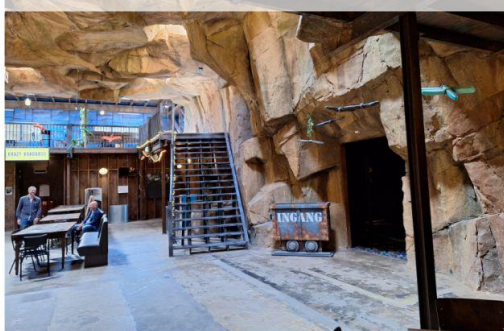
Keuken FunZone



Hal FunZone



Fragment FunZone



Trampolinepark (afgesloten t.t.v. inspectie)



Dichtgezette doorgang in scheiding met belending



Inleiding

Introductie

Het risico betreft een voormalige bloemenveiling 'Bloemenlust', in de periode 1921-1930 gebouwd in de stijl van de Amsterdamse School. Dit oudste gedeelte omvat de monumentale waarden van het pand, dat rijksmonument is. Verdere uitbreiding vond plaats in de jaren '50. Een deel van deze uitbreiding, de noordwest zijde, is geen onderdeel van het verzekerde en daarom als aangebouwde belending te beschouwen (rechts van de rode lijn op de luchtfoto).

Het pand is als volgt in gebruik:

- een sport/horecacentrum met voorzieningen voor beachvolleybal binnen en buiten, zalen, bar en restaurant. Activiteiten zijn het organiseren van sportactiviteiten, feesten, bedrijfsuitjes, bijeenkomsten etc. Dit betreft The Beach en is gesitueerd in het deel met monumentale waarden;
- FunZone Aalsmeer, een speelparadijs voor kinderen, met speeltoestellen, trampolinedak en indoor glow-golf. Hier een kleine horecavoorziening.

De gemeente heeft het pand enkele jaren geleden aangekocht en is gestart met in kaart brengen van de technische staat en inlopen van achterstallig onderhoud. Enkele dakdelen zijn al aangepakt en er is opdracht gegeven om de doorvoeren in de brandscheidingen te herstellen. Het wegwerken van de onderhoudsachterstand zal nog een aantal jaren duren.

Risico-omschrijving

Terrein

Ligging	In bewoond gebied/woonwijk.
Belendingen	De aangebouwde belending betreft het noordwestelijke deel van het voormalig veilingcomplex, waarvan de doorgangen in de scheiding zijn dichtgezet. De dakafwerking loopt echter door. Functie is detail- en groothandel in sportartikelen. Tevens een hotel op 10 m.
Buitenopslag	Geen brandbare opslag op het terrein. Wel een brandbaar terras onder een afdak, dat na sluitingstijd blijft staan.
Afvalcontainers	Aanwezig op het buitenterrein, een perscontainer op meer dan 10 meter van de gevel.
Terreinomheining	Er is geen terreinomheining.

Gebouw(en) (overwegende/gemiddelde bouwjaar)

Omschrijving	Een deel ter grootte van ca. 13.000 m² van een voormalige bloemenveiling. Het complex is in gedeelten gebouwd onder verschillende architecten, met verschillende constructies. Globaal als volgt: - Gevels zijn overwegend steen - ca. 25% zadeldak, gedekt met pannen. Overwegend houten constructies met houten dakbeschot - ca. 65% is plat dak, met uiteenlopende constructies. Staal, hout en beton. Isolatie is overwegend PUr (opgave gebouweigenaar), dakbedekking bitumen - ca. 10% lessenaarsdaken en sheddaken, wisselende constructie. Isolatie is overwegend PUr (opgave gebouweigenaar) Inpandig van origine tamelijk solide constructie van hout, steen/beton en enig staal, maar er is veel decoratief materiaal gebruikt, zoals hout. Asbest is grotendeels verwijderd, het nog resterende deel is meegenomen in een beheersplan. Voor aankoop door de gemeente is het gebouw tamelijk verwaarloosd. De gemeente is gestart met inlopen van achterstallig onderhoud, dit zal een langere periode beslaan.
Bebouwd oppervlak (m ²)	Circa 13.000.
Draagconstructie	Voornamelijk gelamineerde houtspant. Massief houten spanten en balklagen.
Gevels	Voornamelijk beton en/of metselwerk, niet geïsoleerd.
Daken	Het dak is overwegend van hout of vergelijkbaar, voornamelijk voorzien van kunststof (Pur) isolatiemateriaal en de dakbedekking is bitumineus. Waar dakdelen worden vernieuwd, zal 2-zijdig gecacheerde PIR worden toegepast in combinatie met standaard bitumen.
Inbouwpakket	Veel brandbare afwerkingen toegepast zoals hout. Bij Funzone een nagemaakte rotsparij, volgens nagestuurde informatie is deze niet brandbaar (geen isolatiekern). Daarnaast veel decoraties. Deels brandvertragend, deels onbekend en deels mogelijk niet. Zie preventie.
Verdiepingen	Er zijn tot 2 verdiepingvloeren aanwezig. Deze vloeren zijn overwegend van beton.
Brandscheidingen	Er zijn uitsluitend lichtere brandscheidingen aanwezig. Beperkt in aantal en tijdens het bezoek niet in goede staat. Niet alle deuren in de scheidingen sluiten automatisch. De gemeente heeft opdracht verstrekt om bouwkundige defecten in de scheidingen te herstellen (m.n. doorvoeren), maar ook daarna geen beperking van de EML. De gemeente heeft na het bezoek bevestigd dat de werkzaamheden aan de doorvoeren gereed zijn, daarom is hierop geen preventie opgenomen. Wel een advies om de scheidingen op te waarderen.

Gebouwinstallaties

Elektrische installatie	Inpandige trafo, brandwerend afgescheiden. Het type trafo is onbekend. Groepenkasten zijn vrij van brandbare materialen, meterkasten worden voor zover was te beoordelen niet gebruikt voor opslag.
Keuring elektrische installatie	De elektrische installatie wordt periodiek gekeurd volgens de NEN3140 (Scope 8) en Scios Scope 10. De meest recente keuring is uitgevoerd medio 2022, bij beide huurders. Alleen de rapportage van Funzone op nr. 247C is ontvangen, inclusief bewijs van herstel. De keuringsrapportage en bewijs van herstel van The Beach dienen nog te worden overgelegd.
Verwarmingsinstallaties	CV-installatie(s). Met betrekking tot de verwarmingsinstallaties zijn geen verhoogde risico's vastgesteld.
PV-installaties	Er is geen PV-installatie aanwezig.
Overige gebouwinstallaties	Er zijn geen andere belangrijke gebouwinstallaties.

Bestemming

Hoofdprocessen	Horecarisico met keukens en mobiele apparaten zoals barbecues. Keukenapparatuur op gas. Vereiste beveiligingen zijn aanwezig. Bij Funzone onderhoud op de relevante apparatuur, bij The Beach onbekend. De afzuigkanalen zijn verontreinigd, hoewel bij Funzone wel lijkt te worden gereinigd (maar niet goed genoeg). Zie preventie.
Werkplaats TD	Er is geen technische dienst en/of werkplaats aanwezig.
Intern transport	Geen.
Overige activiteiten	Er zijn geen belangrijke activiteiten en/of secundaire processen waar belangrijke risico's uit voortvloeien.

Opslag

Omschrijving	Er is geen substantiële opslag.
Gasflessen	Deze worden buiten bewaard op een daarvoor geschikte plaats.
Gevaarlijke (vloeistof)stoffen	Niet aanwezig. Mogelijk wel gebruikelijke zaken als brandgels aanwezig.

Management

Brandgevaarlijk werk	Er is geen procedure voor brandgevaarlijke werkzaamheden. De gebouweigenaar is zich wel bewust van de risico's die deze werkzaamheden met zich meebrengen. Zie preventie.
Roken	Er geldt een rookverbod dat wordt nageleefd. Bij The Beach is een rookruimte. Gebruik van de voorzieningen is niet duidelijk. Ook wordt op het terras gerookt. Zie preventie.
Zelfinspectie	Er worden geen zelfinspecties of controlerondes uitgevoerd.
Projecten	Ingrijpende wijzigingen aan gebouwen, installaties en dergelijke, worden projectmatig aangepakt. Er is aandacht voor brandveiligheid. Deze beoordeling betreft de projecten vanuit de gebouweigenaar, van de huurders kon dit niet worden ingeschat.
Huishouding	Orde en netheid zijn voldoende, evenals de afvalbehandeling (op gebied van roken echter niet kunnen vaststellen). Geen bijzonderheden.
Risicobewustzijn	Bij de gemeente (gebouweigenaar) is het bewustzijn goed. Men trekt steeds meer zaken naar zicht toe die nu nog bij huurders liggen, zoals brandmeldinstallatie en blusmiddelen. De huurder van het grootste deel (The Beach) was niet aanwezig, het bewustzijn aldaar niet kunnen beoordelen. Bij de andere huurder (Funzone) is een positief beeld ontstaan.

Beveiliging**Brand**

Sprinklerinstallatie	Geen. Er zijn delen van een oude installatie aanwezig, maar buiten gebruik.
Brandmeldinstallatie	Bij Funzone op het oog volledige bewaking, hoewel de trampolineruimte was afgesloten en niet kon worden beoordeeld. In een verkeersruimte hangt een camouflagenet onder de rookdetectie. Bij The Beach alleen automatische detectie t.b.v. deuren in brandscheidingen, verder geen. Hier volgens opgave geen doormelding. Onvoldoende, zie preventie.
Overige blussystemen	Geen.
Kleine blusmiddelen / BHV	Er zijn voldoende brandblussers aanwezig. De blusmiddelen worden periodiek onderhouden conform de richtlijnen. Inzake BHV is geen informatie achterhaald, dit wordt verzorgd door huurders.
Brandweer	De brandweer kan binnen 20 minuten ter plaatse zijn. De brandweer is verder niet bekend met de locatie.
Bluswater	Op het oog geschikt open water (vaart) direct naast het pand.

Inbraak

Attractieve zaken	Er zijn geen goederen en/of inventaris meeverzekerd op de polis. De attractiviteit van de inventaris en/of goederen van huurders is hoog.
Organisatorisch	Er zijn enkele camera's aangebracht. Er is geen fysieke bewaking.
Bouwkundig	Het hang- en sluitwerk zijn van standaard kwaliteit.
Elektronisch	De gebouwen zijn (vrijwel) volledig beveiligd met een inbraakalarmsysteem. Beide huurders hebben een alarmsysteem. Alarmeringen worden via een PAC doorgemeld naar de mobiele telefoon van een sleutelhouder. Het is niet bekend of de systemen gecertificeerd zijn.

Uitgebreide gevaren

Overstroming	Geen risicoverhogende factoren.
Storm	Verhoogd i.v.m. de ligging in combinatie met achterstallig onderhoud.
Neerslag	Verhoogd i.v.m. achterstallig onderhoud van de gebouwen. Tevens veel verschillende dakoppervlakken met aansluitingen op gevel en dak. De gemeente heeft het achterstallig onderhoud in kaart gebracht en is gestart met inlopen.
Aanrijding	Geen risicoverhogende factoren.

Bedrijfsschade

Niet verzekerd.

Schadeverwachting

Definities

Estimated Maximum Loss (EML) is de aannemelijke schadeomvang door een brand bij normale omstandigheden. Er wordt rekening gehouden met de bestemming, eigenschappen van gebouwen, beveiligingsmaatregelen en brandbestrijding.

Maximum Possible Loss (MPL) is de maximale schadeomvang door een brand onder de meest ongunstige of uitzonderlijke omstandigheden. De brand wordt dan niet gedetecteerd of bestreden en stopt door gebrek aan brandbare materialen of de aanwezigheid van een absolute brandscheiding.

EML en **MPL** worden uitgedrukt in percentages van de Verzekerde som (Total Sum Insured, TSI) waarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de waardeverdeling. Dit betreft een schatting.

Scenario's

EML-scenario	In verband met de afwezigheid van afdoende preventieve voorzieningen en/of de brandbaarheid van gebouw(en) en/of inhoud is er, ook in het meest gunstige scenario, vrijwel altijd sprake van een totaalverlies.
MPL-scenario	Zie EML.

Bedragen

	<u>TSI €</u>	<u>EML %</u>	<u>EML €</u>	<u>MPL %</u>	<u>MPL €</u>
Materieel	29.136.598	100	29.136.598	100	29.136.598

Preventiemaatregelen

2023-1. Keuringsrapport elektrische installaties (deadline: 01-08-2024)

Om aan te tonen dat de elektrische installaties veilig zijn, dienen keuringsrapportages en herstelbewijzen te worden overgelegd.

- Overleg de keuringsrapportage en bewijs van herstel van The Beach (huisnr. 247A). De keuringsrapporten van Funzone, inclusief bewijs van herstel zijn al wel in bezit.

2023-2. Brandscheidingen opwaarderen

Effectieve scheiding kunnen bijdragen aan het beperken van (de gevolgen van) een brand.

- Dit geldt als dringend advies: verbeter de brandscheidingen tot een WBDBO van minimaal 60 minuten, ook op dakniveau. In combinatie met een goede brandmeldinstallatie wordt op deze wijze het handelingsperspectief van de brandweer verbeterd en de kans op totaal verlies verkleind.

2023-3. Brandmeldinstallatie (BMI) (deadline: 01-01-2025)

Een brandmeldinstallatie (BMI) kan rookontwikkeling is een vroeg stadium detecteren. Hierdoor neemt de effectiviteit van brandscheidingen en kans op succesvolle bestrijding toe.

Laat een automatische brandmeldinstallatie conform NEN2535 installeren.

- De installatie dient te worden aangelegd op basis van volledige bewaking.

- Er dient een doormelding te worden gerealiseerd naar alarmcentrale of meldkamer. Hanteer hierbij het protocol Automatische Branddoormelding via PAC naar RAC van Federatie Veilig Nederland. Categorie 6 is niet toegestaan.

- De installatie dient te worden gecertificeerd conform de huidige Regeling Brandmeldinstallaties. Hercertificering eens per 3 jaar is acceptabel, mits tussentijds geen verbouwing wordt uitgevoerd. Onderhoud dient wel jaarlijks plaats te vinden.

Dit geldt als advies: laat de installatie elk jaar hercertificeren. Dit verbetert de borging van een effectieve installatie.

2023-4. Brandgevaarlijke werkzaamheden derden (deadline: 01-08-2024)

Bij brandgevaarlijke werkzaamheden met gebruikmaking van open vuur of hitte uitstralende voorwerpen - zoals lassen, snijden, vlamsolderen, verfafbranden, dakbedekken en dergelijke - ten behoeve van installatie, aanbouw, onderhoud, reparatie, demontage of afbraak van gebouwen, machines etc. dienen volgende maatregelen te worden genomen.

- Bij werkzaamheden door een extern bedrijf dient het Formulier Brandgevaarlijke Werkzaamheden te worden gehanteerd. Verzekerde houdt toezicht op de werkzaamheden en is verantwoordelijk voor de nacontrole.

Download het formulier hier: https://checklistbrand.nl/wp-content/uploads/2015/11/printversie_checklist_brandgevaarlijke_werkzaamheden.pdf.

2023-5. Brandveiligheid decoraties (deadline: 01-08-2024)

Decoraties dienen brandvertragend te zijn of brandvertragend te zijn behandeld.

- Laat tekortkomingen hierin door een erkend bedrijf herstellen. Bij schade dient dit d.m.v. certificaten te worden aangetoond.
- Verwijder het camouflagenet onder de rookdetectie in Funzone. Deze belemmert de werking van de brandmeldinstallatie.

2023-6. Horeca maatregelen (deadline: 01-08-2024)

Voor een brandveilige keuken is regulier onderhoud een voorwaarde.

- Laat de frituurinstallaties tenminste jaarlijks onderhouden door een externe deskundige partij.
- Laat de afzuigkanalen van de bakdampafzuigingen tenminste jaarlijks door een externe deskundige partij controleren en reinigen.

2023-7. Roken (deadline: 01-08-2024)

Niet-gedoofde peuken zijn een belangrijke oorzaak van brand, vooral in prullenbakken. Er kan een flinke tijd overheen gaan voordat een smeulende peuk uiteindelijk een vlam veroorzaakt.

- In ruimten waar gerookt mag worden dient gebruik te worden gemaakt van onbrandbare asbakken en vlamdovende afvalcontainers. Dit geldt ook voor het buitenterras.
 - De afvalcontainers uitsluitend in gesloten containers legen en het afval mee het pand uit te nemen.
-