



ALLIANZ RISICORAPPORT

UTRECHTSESTRAAT 85 ARNHEM

Utrechtsestraat 85
6811 LW Arnhem
Gelderland
NL

Polisnummer:
235459089
Client zoek ID:

Survey nummer:
34954

Beoordeeld door:
AtMetis

Datum:
03 - 11 - 2022

ESSENTIËLE RISICO-INFORMATIE

ALGEMENE INFORMATIE

ISIC+ Code	853000 - Higher education			
Hazard Index	PD	4	BI	4
TIV PD	€ 18.940.000,00			

BRON VAN INFORMATIE

Bron	Client, Makelaar	Datum	01-11-2022
Naam		Kwaliteit van informatie	Hoog

OMSCHRIJVING VAN CLIENT / LOCATIE

Naam bedrijf: Atmetis B.V.
Naam risicodeskundige: Gert Bloemendal
Naam Gesprekspartner: Jeroen Koopmans, facilitair beheerder locatie Arnhem

ArtEZ is een hogeschool voor de kunst. Onderwijs vindt plaats op diverse locaties in Arnhem, Enschede en Zwolle. Iedere locatie heeft zijn eigen disciplines waarin onderwijs wordt gegeven en kan worden gezien als individueel opererende school. Het onderwijs is met name gericht op: theater en dans, bouwkunst, conservatorium, kunst, ontwerp en mode. De faculteiten opereren onder een centrale Raad van Toezicht met daaronder een College van Bestuur. Elke ArtEZ locatie heeft een eigen te besteden budget gebaseerd op het aantal studenten. De jaaromzet is ongeveer EUR. 55.000.000 voor de hele ArtEZ groep. Er zijn circa 3.000 studenten en ongeveer 900 personeelsleden (veelal parttime). Het aantal studenten is over de afgelopen jaren stabiel. Veelal Nederlandse maar ook buitenlandse studenten maken gebruik van de opleiding.

Gebouwen met de adressen Onderlangs 9a-9b-9c (gebouwen 2-3-4) zijn bezocht op 1 november 2022 en zijn gerapporteerd onder surveynummer 34955.

Gebouwen met de adressen Oude Kraan 26 en 74 zijn niet bezocht. Deze gebouwen liggen op circa 300 meter van het hoofdgebouw en zullen naar verwachting in 2023 of uiterlijk 2024 worden gesloopt of gerenoveerd.

Locatie: Utrechtsestraat 85, Arnhem

Dit betreft één van de vier gebouwen van de hoofdlocatie in Arnhem. Dit pand, ook genoemd het Kratongebouw, is gebouwd rond 1870, bestaat uit 5 bouwlagen en is hoofdzakelijk in gebruik bij de afdeling muziek (Conservatorium). In dit bouwdeel bevinden zich enkele kantoren en leslokalen. De meeste ruimte wordt ingenomen door een concertzaal die drie bouwlagen in beslag neemt en een groot aantal muziekstudio's waar studenten in groepen muziek kunnen maken.

De hoofdingang is via het middengebouw, maar aan de zijde Utrechtsestraat 85 is een achteringang met een ruimte voor een conciërge. Deze conciërge houdt toezicht van 8:00 tot 22:00. Studenten kunnen in deze periode gebruik maken van de aanwezige ruimtes en instrumenten. Naast praktijk- en theorielessen in muziek worden ook lessen gegeven in licht- en geluidstechniek.

De belending aan de oostzijde betreft een appartementencomplex van 5 woonlagen vast aan het verzekerde complex. Aan de zuidzijde op circa 7 meter staat het middengebouw, gebouw 2. Dit pand is ook eigendom van verzekerde (zie survey 34955). De twee gebouwen zijn middels een sluis verbonden.

Schadehistorie

Gemiddeld

De schadehistorie is niet bekend.

Bezetting

dagen per week	5	uren per dag	> 11 uren	aantal medewerkers	900
----------------	---	--------------	-----------	--------------------	-----

LOCATIE INFORMATIE

Geografische lengte	5,89488
Geografische breedte	51,98436
Aantal gebouwen	1
Kelder	Ja

Totaal vloeroppervlak	1250,00 m ²
Aantal niveaus	4
Grootste hoogte	12,00 m
Bouwjaar	1870

OVERZICHT RISICOKWALITEIT

PD	Gemiddeld
----	-----------

BI	Niet van toepassing
----	---------------------

Natuurgevaren			
Risico	ZONE	Beveiliging	Opmerking
			Geen bijzonderheden bekend

Andere mogelijke risico's
Geen bijzonderheden.

PML	Aandeel van TIV (%)	Waarde
TECH. PML PD	100	€ 18.940.000,00
TECH. PML BI	0	€ 0,00
Gecombineerd	100	€ 18.940.000,00

SCENARIO:

PML=100%. Door het ontbreken van effectieve brandscheidingen dient te worden uitgegaan van een totaalschade.

De vier gebouwen zijn onderling gekoppeld door middel van meerdere sluisen. Daarom moeten survey 34955 en 34954 samen als één PML-risico worden gezien.

EML	Aandeel van TIV (%)	Waarde
TECH. EML PD	100	€ 18.940.000,00
TECH. EML BI	0	€ 0,00
Gecombineerd	100	€ 18.940.000,00

SCENARIO:

EML=100%. Door de bouwaard kan ervan uit worden gegaan dat bij een brand een totaalschade niet kan worden voorkomen.

Dit verzekerde object (gebouw 1) is door middel van een sluis gekoppeld aan gebouw 2 van survey 34955. Een brand in het verzekerde object kan onder EML-condities rook- en roetschade en in beperkte mate ook brandschade in gebouw 2 opleveren.

SAMENVATTING

ArtEZ is een hogeschool voor de kunst. Onderwijs vindt plaats op diverse locaties in Arnhem, Enschede en Zwolle. Iedere locatie heeft zijn eigen disciplines waarin onderwijs wordt gegeven en kan worden gezien als individueel opererende scholen.

Het onderwijs is met name gericht op: theater en dans, bouwkunst, conservatorium, kunst, ontwerp en mode.

De faculteiten opereren onder een centrale Raad van Toezicht met daaronder een College van Bestuur. Elke ArtEZ locatie heeft een eigen te besteden budget gebaseerd op het aantal studenten. De jaaromzet is ongeveer EUR. 55.000.000 voor de hele ArtEZ groep. Er zijn circa 3.000 studenten en ongeveer 900 personeelsleden (veelal parttime). Het aantal studenten is over de afgelopen jaren stabiel. Veelal Nederlandse maar ook buitenlandse studenten maken gebruik van de opleiding.

Gebouw Utrechtseweg 85 te Arnhem: Dit betreft één van de vier gebouwen van de hoofdlocatie in Arnhem. Dit pand, ook genoemd het Kratongebouw, is gebouwd rond 1870, bestaat uit 5 bouwlagen en is hoofdzakelijk in gebruik bij de afdeling muziek (Conservatorium). In dit bouwdeel bevinden zich enkele kantoren en leslokalen. De meeste ruimte wordt ingenomen door een concertzaal die drie bouwlagen in beslag neemt en een groot aantal muziekstudio's waar studenten in groepen muziek kunnen maken. De overige 3 gebouwen van dit complex worden gerapporteerd onder surveynummer 34955.

KRITISCHE TEKORTKOMINGEN

- Opsturen van de meest recente herstelverklaring van de elektrische installatie.
 - Periodieke keuren van de bliksemafleidingsinstallatie
 - Opsturen van een BORG-opleveringsbewijs van het inbraakdetectiesysteem
 - Brandwerend afwerken van doorvoeren.
-

DETAILS

PROPERTY DAMAGE

Definitieve grading	Gemiddeld
Definitieve score	,80

Constructie/compartimentering	Gemiddeld
Constructie	Gemiddeld
Aandeel brandbare sandwichpanelen	0%
Compartimentering	Benedengemiddeld

Opmerking

De constructie bestaat uit metselwerk en staal, met gemetselde gevels en betonnen vloeren. Bij een inpandige verbouwing is een concertzaal is gerealiseerd bestaande uit drie bouwlagen. Het dak van deze concertzaal is onbekend en is mogelijk van staal. De gebruikte isolatie in het pand kon niet worden achterhaald.

In gebouw 1 zijn diverse doorvoeren aangetroffen die niet brandwerend zijn afgewerkt. Hier is een preventieadvies voor opgenomen.

Risico's	Gemiddeld
Omgang met brandbare vloeistoffen	Gemiddeld
Omgang met utilities / algemene brandrisico's	Benedengemiddeld
Omgang met opslagrisico's	Gemiddeld
Omgang met procesrisico's	Gemiddeld
Externe risico's	Licht
Weer gerelateerde risico's	Laag

Opmerking

Omgang met brandbare vloeistoffen:

In gebouw 1 is er geen sprake van gebruik of opslag van brandbare vloeistoffen.

Omgang met utilities / algemene brandrisico's:

Volgens opgave is de elektrische installatie voor het laatst gekeurd in 2018 en zijn de verbeterpunten direct uitgevoerd. Een keuringsrapport of herstelverklaring waren niet voorhanden. Er is een NEN3140 keuring gepland voor december 2022. Hierbij zal ook een thermografisch onderzoek plaatsvinden. Voor tijdelijk gebruik zijn gecertificeerde verlengkabels beschikbaar, die na de les of project weer ingeleverd moeten worden. Het onderhoud aan installaties is uitbesteed aan erkende bedrijven en vindt jaarlijks plaats.

Er is sprake van verwarming middels radiatoren. In de technische ruimte zijn vier cv-ketels aanwezig die in cascade zijn aangesloten. Deze ketels worden jaarlijks onderhouden. Het dak is voorzien van een bliksemafleidinstallatie. Het is niet duidelijk of deze installatie periodiek wordt onderhouden.

Omgang met opslagrisico's:

Er is geen sprake van opslag, anders dan muziekinstrumenten en licht- en geluidsinstallaties.

Omgang met procesrisico's:

Er is geen sprake van procesrisico's, de kantine bevindt zich in de belendende gebouwen.

Weergerelateerde risico's:

Het gebouw is circa 12 meter hoog en bevindt zich in bebouwd gebied. Het verzekerde gebouw is voorzien van een bliksemafleidingsinstallatie. Het is niet duidelijk of deze periodiek wordt onderhouden.

Externe risico's:

Aan de oostzijde een appartementencomplex vast aan het verzekerde object. Aan de zuidzijde op circa 8 meter staat het middengebouw, onderdeel van stichting Artez. Dit gebouw (zie survey 34955) is middels een sluis gekoppeld aan het verzekerde pand.

Beveiliging/detectie	Goed	Opmerking
Beveiligingssystemen	Gemiddeld	De gebouwen zijn niet voorzien van een brandbeveiligingssysteem, dit wordt ook niet verwacht.
Voldoende beveiligd gebied	%	
Onvoldoende beveiligd gebied	%	
Gebied waar geen beveiliging nodig is	100 %	
Branddetectiesystemen	Goed	Het hele complex is voorzien van een BMI die volgens opgave voldoet aan de NEN2535. Er is sprake van rookmelders en handmelders (ontruimingsalarm) met doormelding naar een meldkamer en opvolging door de gebruiker en bij geen gehoor naar een PAC. De installatie is aanwezig in alle vier gebouwen en is in 2021 volledig vervangen. Een certificaat kon ter plaatse niet worden overlegd. Onderhoud en testen van de installatie is uitbesteed aan een gespecialiseerd bedrijf.
Gebied met voldoende detectie	100 %	
Gebied met onvoldoende detectie	%	
Gebied waar geen detectie nodig is	%	
Handmatige brandbestrijding	Bovengemiddeld	De dichtstbijzijnde brandweerkazerne bevindt zich op circa 2.100 meter. Er is geen sprake vertragende omstandigheden bij het aanrijden. De brandweer is bekend op de locatie en maakt periodiek rondgangen Er zijn hydranten in de openbare weg aangetroffen. Daarnaast bevindt de Rijn zich op circa 200 meter afstand. Er zijn voldoende handblussers en slanghaspels aanwezig die periodiek worden onderhouden. Er is sprake van een BHV-organisatie. Er worden jaarlijks opleidingen en bijscholingen georganiseerd.
Brandweer	Gemiddeld	
Hydranten/Watervoorziening	Volledige dekking	
Blussers	Volledige dekking	
Slanghaspels	Volledige dekking	
Training	Gemiddeld	
Organisatorisch	Gemiddeld	Opmerking
Werkvergunning / Vergunning brandgevaarlijk werk	Gemiddeld	Volgens opgave maakt men gebruik van een werkvergunningssysteem voor externe partijen, deze kon niet worden ingezien. In de gebouwen is sprake van een rookverbod, dit is met borden aangegeven. Op het buitenterrein zijn enkele rookplekken aangewezen, voorzien van zandemmers. Er is sprake van gescheiden afvalverzameling. In het gebouw maakt men gebruik van vlamdovende afvalbakken. Er is geen sprake van brandbare buitenopslag. Volgens opgave is de elektrische installatie gekeurd conform de NEN3140 in 2018. Hierbij is ook een thermografisch onderzoek uitgevoerd. Een keuringsrapport kon tijdens het bezoek niet worden overlegd. In december 2022 is een nieuwe elektrakeuring met thermografisch onderzoek gepland. In het muziektheater en de oefenruimtes mag alleen gebruik gemaakt worden van goedgekeurde verlengkabels voor tijdelijke situaties. Er is geen sprake van een PV-installatie. De luchtbehandeling- en cv-installatie staan in een technische ruimte die 60WBDBO is afgewerkt en worden jaarlijks onderhouden.
Rookbeleid	Gemiddeld	
Huishouding	Gemiddeld	
Onderhoud elektra	Gemiddeld	
Onderhoud utilities en mechanisch	Gemiddeld	

Beveiliging van de locatie	Gemiddeld	Opmerking
Fysieke beveiliging	Gemiddeld	<p>De aanwezige attractieve goederen in dit bouwdeel bestaan uit muziekinstrumenten zoals enkele vleugels en geluidsapparatuur. Studenten brengen veelal hun eigen muziekinstrumenten mee, met uitzondering van vleugels en drumstellen. Verdeeld over het gebouw zijn er enkele opslagruimtes die voldoen aan CO2. De goederen zijn verdeeld over vier bouwlagen en veel tussendeuren en de deuren naar de praktijklokalen worden buiten openingstijd afgesloten. Er is aan de zijde Utrechtsestraat geen sprake van een hekwerk. Het hang- en sluitwerk voldoet grotendeels aan BK2. Door de week van 8:00 tot 22:00 is er toezicht door conciërges. Deze lopen ook openings- en sluitrondes. Opvolging van het alarm gebeurt door een particuliere beveiliging.</p> <p>Er is sprake van een inbraakmeldsysteem die volgens opgave voldoet aan EL2. Een Borg opleveringsverklaring kon niet worden overlegd.</p>
Bewaking	Gemiddeld	
Inbraakmeldsysteem	Gemiddeld	

BEDRIJFSSCHADE

Definitieve grading	Niet van toepassing	Opmerking
Definitieve score	,00	Niet van toepassing.

BELANGRIJK

PHYSICAL

REC2022-11-001	OVERSPANNINGBEVEILIGING/BLIKSEMBEVEILIGING	VERVALDATUM 1-3-2023
<p>Bliksem, inductie en overspanning via het elektriciteitsnet en ook statische elektriciteit kunnen ernstige schade veroorzaken aan vitale (digitale) apparatuur en aansturingen van de verschillende installaties. Ook ontladingen op verre afstand kunnen overspanning veroorzaken door het elektrisch veld dat zich via de aarde verspreidt en via de geleidende delen (gas / water / elektriciteit) het gebouw binnenkomt. De kans op schade door overspanning is vele malen groter dan die door een rechtstreekse blikseminslag. Dit kan daarom grote gevolgen hebben voor de bedrijfscontinuïteit.</p> <ul style="list-style-type: none">• Breng de aanwezige risico's in kaart, in het bijzonder digitale datanetwerken en procesbesturing. Het onderzoek en de uitgevoerde aanbevelingen behoren te voldoen aan NEN-EN-IEC 62305 en NPR 8110.• Pas noodzakelijk blijkende externe en interne bliksemgeleiding, zoals aarding, potentiaalvereffening en gerichte overspanningsbeveiliging naar aanleiding van het onderzoek toe. Gebruik bij voorkeur glasvezel voor datatransport.• Afhankelijk van de gevoeligheid van de aanwezige elektronica kan overspanning worden afgewend door overspanningsafleiders. Een deskundig bedrijf dient te worden geraadpleegd om te onderzoeken in hoeverre dergelijke beveiliging al is aangebracht of nog moet worden aangebracht op de daarvoor in aanmerking komende datalijnen.• Sluit voor het onderhoud een contract af.		
REACTIE CLIËNT:		

PHYSICAL

REC2022-11-002	DOORVOEREN BRANDWEREND AFWERKEN	VERVALDATUM 1-7-2023
<p>Voor een effectieve brandwerende scheiding is het van belang dat alle doorvoeren van kabels, leidingen, schachten, etc. een brandwerendheid hebben die gelijk is aan die van de constructie. Gaten en slecht afgewerkte doorvoeren zorgen ervoor dat de brandwerendheid van brandwerende scheidingen wordt verminderd. Een brand kan zich eenvoudig en snel via de gaten/doorvoeringen verspreiden.</p> <ul style="list-style-type: none">• Dicht gaten af met een materiaal met een gelijkwaardige brandwerendheid.• Werk kabelgoten af met een materiaal van een gelijkwaardige brandwerendheid.• Voorzie leidingen van automatisch sluitende brandkleppen met een gelijkwaardige brandwerendheid.• Vervang draadglas door brandwerend glas.• Voorzie stalen constructies in de brandmuur van een brandwerende bekleding (gipsplaat, opgespoten cementvezel).• Laat de afdichtingen door een gespecialiseerd bedrijf aanbrengen.• Pas geen "brandvertragend" PUR-schuim toe.		
		
REACTIE CLIËNT:		

HUMAN ELEMENT

REC2022-11-003	ELEKTRONISCHE INBRAAKBEVEILIGING	VERVALDATUM 1-7-2023
We ontvangen graag een geldig BORG-opleveringsbewijs conform klasse E2.		
REACTIE CLIËNT:		

HUMAN ELEMENT

REC2022-11-004	LAAT DE ELEKTRISCHE INSTALLATIE KEUREN	VERVALDATUM 1-7-2023
<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 eventuele tekortkomingen op en leg dit vast in een plan van aanpak. • Stuur een kopie van het rapport met herstelverklaring via uw makelaar naar Allianz. 		
REACTIE CLIËNT:		

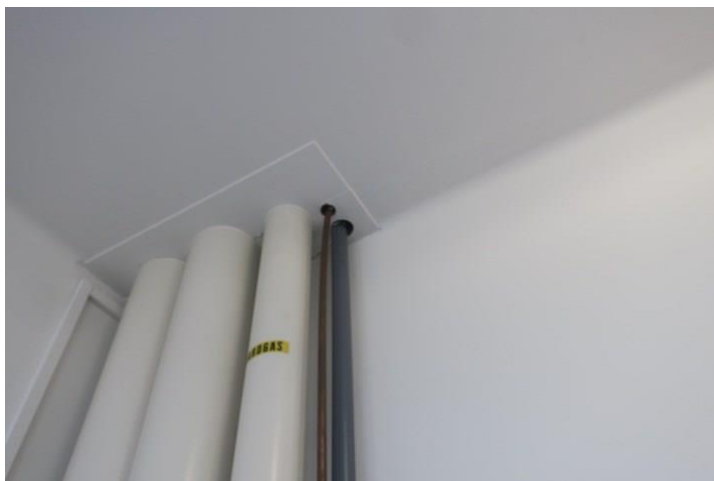


Gevel Utrechtsestraat

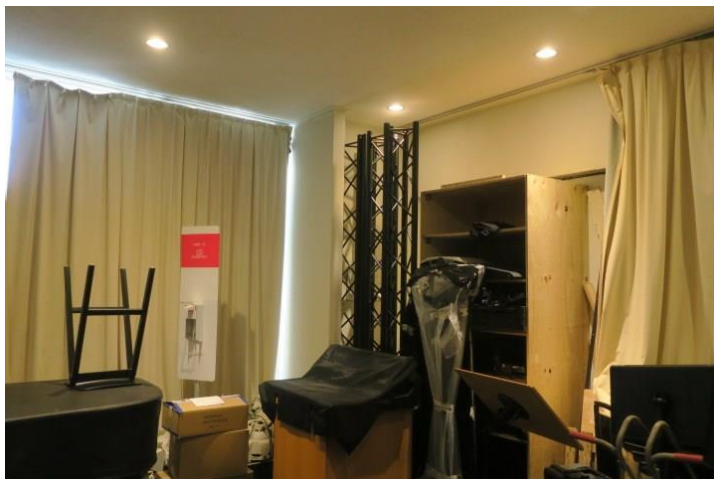


Gevel Utrechtsestraat

Internal



Brandwerende doorvoer



Opslagruimte

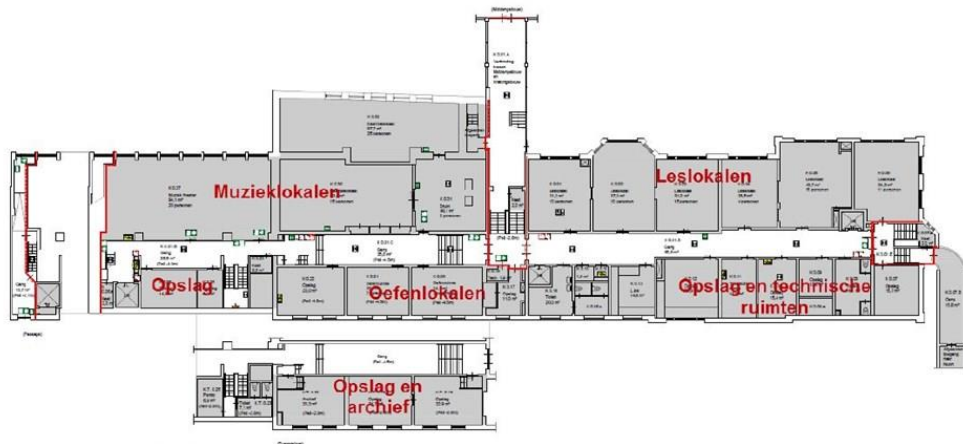
Internal



Theaterzaal



Oefenruimte



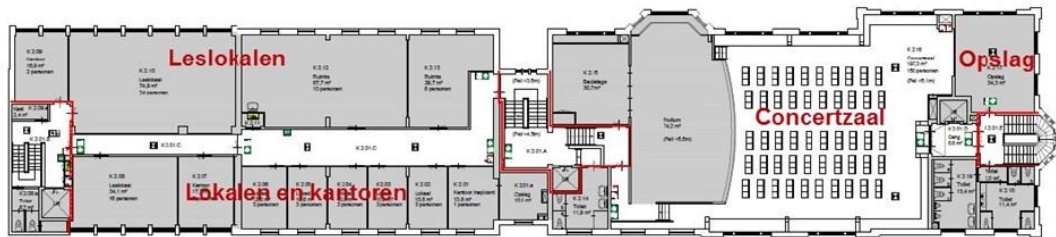
Plattegrond Souterrain

Souterrain

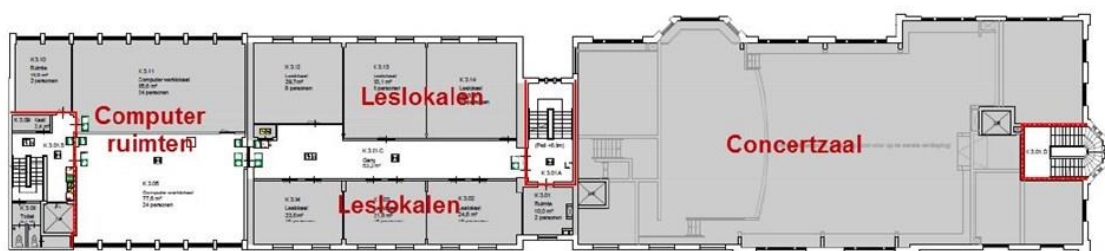


Plattegrond BG

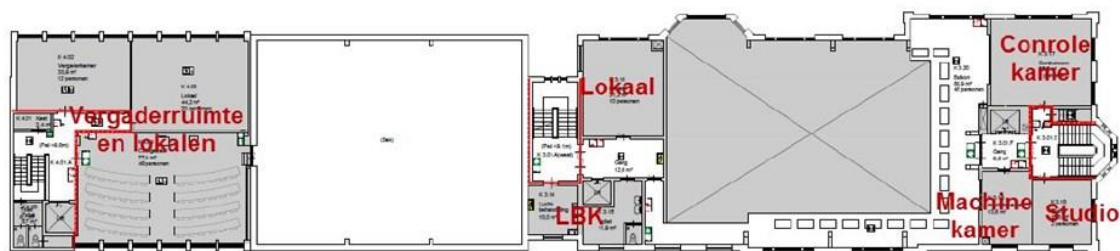
Begane grond



1e verdieping



2e verdieping



Plattegrond 3

3e verdieping

