

RiskTopics

Beveiliging van leegstaande commerciële panden en inactieve bedrijven



1. Inleiding

Het coronavirus heeft ertoe geleid dat een groot aantal bedrijven hun deuren tijdelijk heeft moeten sluiten. Kantoren zijn leeg terwijl werknemers thuis aan het werk zijn en een groot gedeelte van hotels en restaurants is bijvoorbeeld gesloten.

Deze plotselinge stilval is een ongewone situatie en brengt nieuwe risico's met zich mee, aangepaste maatregelen zullen dan ook nodig zijn om schade aan leegstaande gebouwen en inboedel te voorkomen.

In dit document geven wij een kort overzicht van belangrijkste risico's, aandachtspunten en tips om schade te beperken en risico's in verband leegstand te beheersen.

2. Belangrijke aandachtspunten

Aan leegstaande gebouwen zal sneller schade ontstaan en dit kan verschillende oorzaken hebben:

- Vandalisme;
- Inbraak/Diefstal;
- Waterschade door lek in waterleiding of sprinklersysteem;
- Schade door storm of wind die onopgemerkt blijft;
- Schade door gebrek aan onderhoud;
- Brand;
- Milieugerelateerde schades.

Wanneer sprake is van bedrijfsstilstand neemt het risico op schade vooral toe omdat het gebruikelijke toezicht wegvalt. Werknemers die zich normaal in het pand bevinden zijn niet aanwezig om bijvoorbeeld een beginnende brand te blussen, deze kan zich in de nieuw ontstane situatie vrij ontwikkelen tot een zware brand.

3. Maatregelen

In het geval uw bedrijf stil komt te liggen of uw pand leeg komt te staan raden wij u aan op de volgende punten in acht te nemen om gebouwen en inboedel te beschermen:

Supervisie

- Evalueer het risico op inbraak en diefstal en neem adequate beveiligingsmaatregelen om het nieuw ontstane risico het hoofd te bieden. Maatregelen kunnen zijn:
 - o Extra of permanente bewaking;
 - o Plaatsen van (extra) inbraak en bewegingsdetectoren;
 - o Extra sloten of andere bouwkundige maatregelen;
 - o Zorg ervoor dat geen buitenopslag plaatsvindt en geen tekenen van leegstand of inbraak zichtbaar zijn;
 - o Doorschakelen van alarmen naar een bemande alarmcentrale.

Communicatie

- Informeer betrokken instellingen (brandweer, politie, verzekeringsmaatschappij, alarmmaatschappij, nutsbedrijven en buurbedrijven) over de leegstand van de locatie, pas procedures aan indien nodig en voorzie deze bedrijven van de nodige contactgegevens in geval van nood.

Onderhoud

- Zorg ervoor dat inbraak-, sprinkler-, blus- en branddetectiesystemen steeds in dienst blijven en terdege onderhouden en regelmatig getest worden op een voorgeschreven wijze;
- Maak een plan op zodat onderhoud op alle gebouwen en installaties gegarandeerd blijft, indien nodig voorzie kritische systemen van extra alarmeringen;
- Zorg ervoor dat elektrische installaties die niet strikt nodig zijn uitgeschakeld worden.

Weer gerelateerde problemen

- Zorg ervoor dat met water gevulde systemen niet kunnen bevriezen of lekken;
- Pas procedures in geval van storm, overstromingen en onweer waar nodig aan.

4. Opmerking

Dit RiskTopic betreft enkel technisch advies in geval van leegstand of stilstand. Vragen in verband met dekking en poliscondities werden hierin niet opgenomen en moeten met de bevoegde afdelingen bij uw verzekeraar of makelaar besproken worden.

Bijkomend verwijzen we hierbij ook naar de Zurich Risk Engineering website en Zurich Risk Advisor app. Dat is een online platform waarop risicoinzichten gedeeld worden. De app kunt u gratis downloaden.

<https://www.zurich.com/en/products-and-services/protect-your-business/risk-engineering>

To enjoy all the capabilities offered by Zurich Risk Advisor, you can download the application from the AppStore or Google Play! Alternatively, existing My Zurich users can also log in the [My Zurich portal](#).

Thank you!



5. Appendix

Checklist voor maatregelen te nemen in geval van leegstand of tijdelijke productiestop.

Supervisie	Ja	Nee	Niet van toepassing
- Worden er extra bewakingsrondes uitgevoerd?			
- Is er permanente bewaking noodzakelijk?			
- Is een volledige inbraakdetectie in dienst en met doeltreffende doormelding en opvolging?			
- Is CCTV operationeel?			
- Is de omheining in orde en zijn toegangspoorten gesloten?			
- Alle deuren en toegangen van gebouwen goed op slot? Geen toegang mogelijk tot dak?			
- Buitenverlichting functionerend?			
- Is er regelmatige controle op braak, vandalisme en graffiti, en in geval van één van deze, worden sporen hiervan dadelijk aangepakt?			
- Is alle brandbare buitenopslag minimaal 10 meter verwijderd van de gebouwen?			
- Wordt het gebouw en omgeving in goede staat gehouden: ledigen van brievenbussen, onderhoud plantsoenen, glasbreuk.....			
Communicatie			
- Werd de brandweer geïnformeerd? Hebben zij toegang tot het gebouw in geval van brand?			
- Werd de politie/gemeente geïnformeerd?			
- Werd de alarmcentrale (brand en inbraak) geïnformeerd en procedures aangepast aan de huidige situatie?			
- Werd de bevoegde instanties (brandweer, verzekeringsmaatschappij) op de hoogte gehouden van eventuele buitendienststellingen van blus-of detectiesystemen?			

Onderhoud			
- Wordt de sprinklerinstallatie correct in dienst gehouden? Zijn sprinklerafsluiters open? Worden de sprinklerpomp en alarmen getest volgens de normen?			
- Blijft de brandmeldinstallatie operationeel?			
- Zijn alle manuele blusmiddelen in dienst en bereikbaar?			
- Worden alle nutsinstallaties goed onderhouden, en waar nodig aangepast of buiten gebruik gesteld? (water, gas, elektriciteit...)			
- Zijn alle branddeuren in gesloten toestand?			
- Blijft de vuurvergunning (brandgevaarlijke werkzaamheden) geldig indien er toch eventueel werken uitgevoerd worden?			
- Is alle apparatuur veilig en adequaat afgeschakeld?			
- Worden er regelmatig interne controlerondes gehouden voor orde en properheid. Verwijder onnodige brandlast.			
- Actieplan voor veilig terug in gebruikname van machines en gebouwen.			
Weer gerelateerde acties			
- Wordt het dak regelmatig nagekeken voor lekken en vrije hemelwater afvoeren ?			
- Wordt sneeuw geruimd van dak indien nodig?			
- Worden alle waterafvoeren en systemen gebaseerd op water, waar risico bestaat voor bevriezing gedraineerd? Ofwel wordt de temperatuur van ongeveer minimum 5 °C behouden?			

Zurich Insurance plc Zurich Insurance plc, a public limited company incorporated in Ireland. Registration No. 13460. Registered Office: Zurich House, Ballsbridge Park, Dublin 4, Ireland. UK Branch registered in England and Wales Registration No. BR7985. UK Branch Head Office: The Zurich Centre, 3000 Parkway, Whiteley, Fareham, Hampshire PO15 7JZ. Zurich Insurance plc is authorised by the Central Bank of Ireland and authorised and subject to limited regulation by the Financial Conduct Authority. Details about the extent of our authorisation by the Financial Conduct Authority are available from us on request. Our FCA Firm Reference Number is 203093.

Communications may be monitored or recorded to improve our service and for security and regulatory purposes.

© Copyright – Zurich Insurance plc 2020. All rights reserved. Reproduction, adaptation, or translation without prior written permission is prohibited except as allowed under copyright laws.

