



# **RISICOBEBEER IN EXPLOITATIE**

18 mei 2022

**Joren Schotsmans**

Contractbeheer vastgoed en aanspreekpunt voor verzekeringsdossiers m.b.t. gebouwen  
Afdeling Beleid, Klanten, Vastgoed en Documentbeheer

## Welke risico's en schadegevallen?

OORZAKEN

GEVOLGEN

STORM

OVERSTROMING

LICHAMELIJKE/  
LETSELSCHADE

GLASBREUK

ELEKTRISCH  
RISICO



BRANDSCHADE

DIEFSTAL &  
VANDALISME

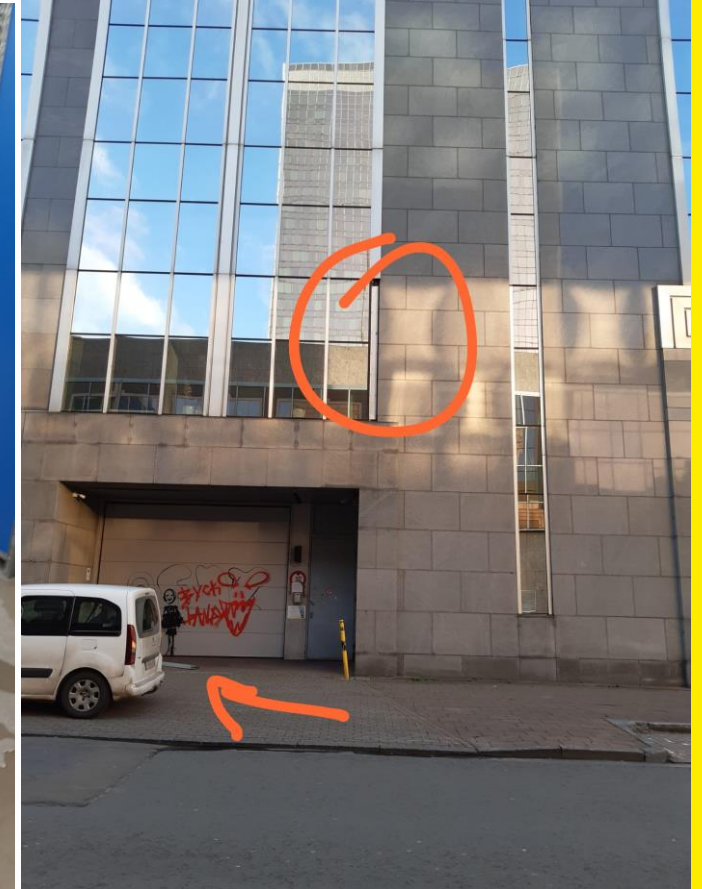
MATERIËLE  
SCHADE

BRAND

WATERSCHADE

# INTRO

## Welke risico's en schadegevallen?



3

# TOOLS OM RISICO TE BEPERKEN



## ▶ Welke tools?

- ▶ Strategisch beheer van patrimonium
- ▶ Technische tools
- ▶ Contractuele afspraken
- ▶ Verzekeringen afsluiten

## Strategisch VASTGOEDPLAN

- ▶ Proactief vastgoedbeleid & dynamisch vastgoedbeheer
- ▶ Strategische planningstool
  - ▶ Excel met strategie per gebouw tot 2050
    - ▶ Categorië, duur huurcontract, tevredenheid gebruiker en potentiële centralisatie
    - ▶ Toestand gebouw (laatste grondige renovatie, info conditiestaat
    - ▶ Acties bepalen: opname in ander gebouw, opzeg contract, verbeteringen eisen bij eigenaar

## Vastgoedcategorisatie

- ▶ **Afstoten** → op korte termijn verlaten → onderhoud beperken tot noodzakelijk minimum
- ▶ **Flexibel behouden** → voorlopig behouden (3-10 jaar) – beheer afhankelijk van ‘conditiemeting’ gebouwen
- ▶ **Strategisch behouden** → strategische waarde – noodzakelijke investeringen worden gedaan
- ▶ **Bijzonder behouden** → wegens status of imago – optimaliseren is moeilijk – compenseren met overige gebouwen

→ Jaarlijkse update!

## Andere tools

- ▶ **Condiestaatmeting**
  - ▶ = NEN2767-norm
  - ▶ Energie, persoonsgebonden, veiligheid, milieucomformiteit
  - ▶ Beoordeelt bevindingen op schaal van 1 tot 6
- ▶ **ELISE-rapport**
  - ▶ Energy and Life Integrated in a Sustainable Environment
  - ▶ Uitgebreid rapport met kosteninschatting
- ▶ **MJOP**
  - ▶ Meerjarenonderhoudsplan
- ▶ **Duurzaamheidsmeter GRO**
  - ▶ Hoe scoort het pand op duurzaamheidsvlak

## Waterdicht contractbeheer met duidelijke afspraken

- ▶ **Opname Demarcatielijst**
  - ▶ Transparante bijlage met onderlinge rolverdeling van partijen
  - ▶ Regelt verantwoordelijkheden rond onderhoud, herstellingen en vervangingen
- ▶ **Vergunningen**
  - ▶ Gebouwgebonden installaties <-> eigen inrichtingen
  - ▶ Conformiteit met milieuwetgeving
- ▶ **Onderhoud, herstellingen en vervangingen**
  - ▶ Onderhoudscontracten (liften, HVAC, elektriciteit...)
  - ▶ SLA's
  - ▶ Schadevergoeding



## Waterdicht contractbeheer met duidelijke afspraken

- ▶ **Brandveiligheid**
  - ▶ Naleving voorschriften
  - ▶ Plaatsing van brandhaspels, sirenes, evacuatieknoppen, brandcentrale, rookdetectie
  - ▶ Verantwoordelijkheid van Eigenaar en Huurder
- ▶ **Milieu**
  - ▶ Milieu- en energiebeheer volgens ISO 14001 en 50001
  - ▶ Externe audit
  - ▶ Vrijwaren van milieuvervuiling/ verontreiniging
- ▶ **Afsprakenkader of huishoudelijk reglement**

## Waterdicht contractbeheer met duidelijke afspraken

- ▶ **Aansprakelijkheid**
  - ▶ Afstand van verhaal
  - ▶ Behoudens opzettelijke fout of kwaad opzet
  - ▶ Opname in polis + verzekeraar doet ook afstand
- ▶ **Verzekeringen**
  - ▶ Burgerlijke aansprakelijkheid Gebouw
  - ▶ All-risk gebouw polis
    - ▶ Het gebouw (onroerende goederen door bestemming)
    - ▶ Opsommen welke risico's
    - ▶ Beding over informatieplicht bij beëindiging polis
    - ▶ Gebrek aan verzekering = ontbinding

## Verzekeringen

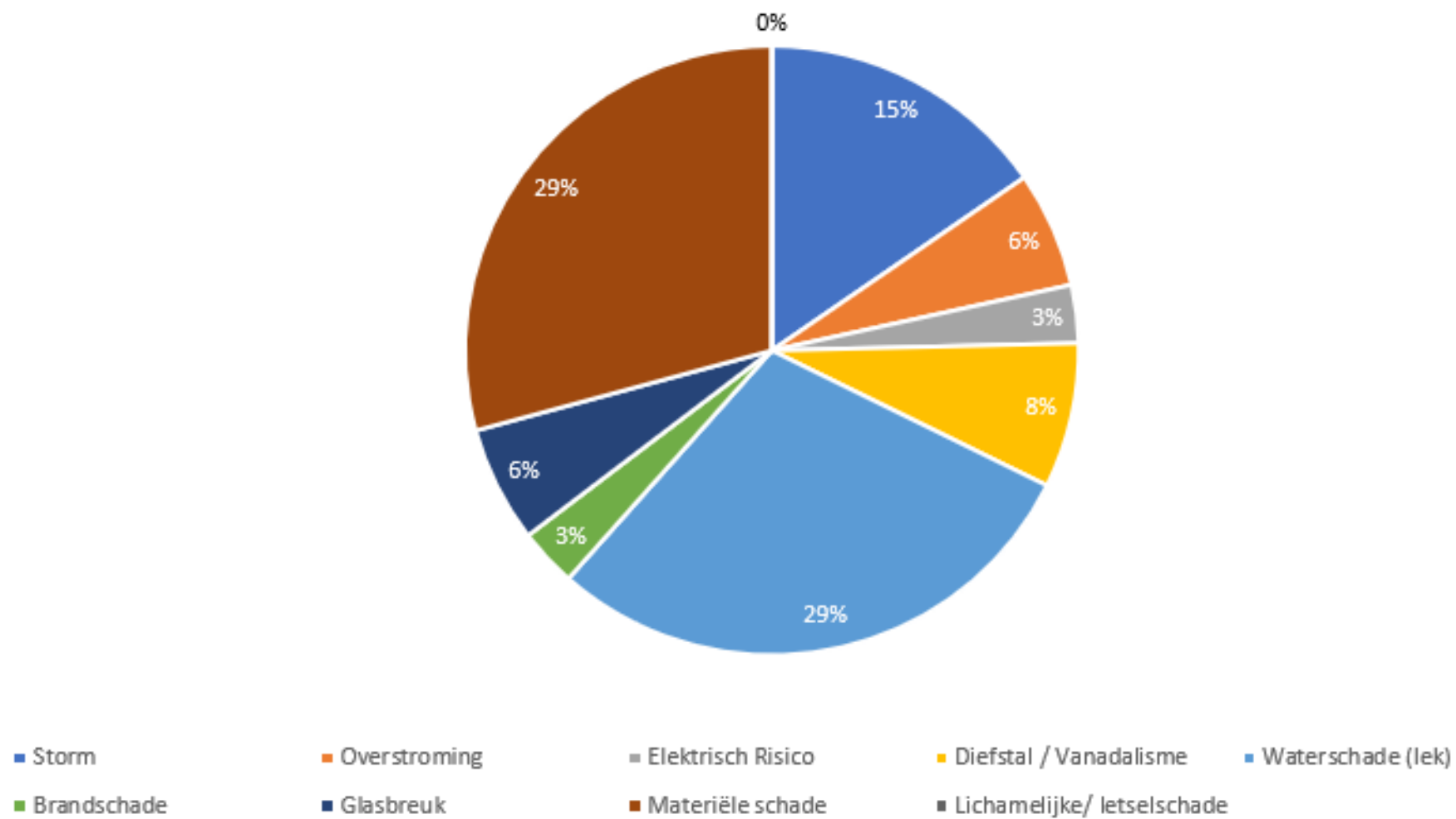
- ▶ Polissen afsluiten en beheren in samenwerking met Van Breda (verzekeringsbemiddelaar)
  - ▶ Algemene Burgerlijke aansprakelijkheid
  - ▶ Objectieve aansprakelijkheid na brand en ontploffing,
  - ▶ Alle risico's elektronica → Opname in 2023
  - ▶ Kunstpolis
  - ▶ Alle risico's brand van het patrimonium

## Verzekeringen

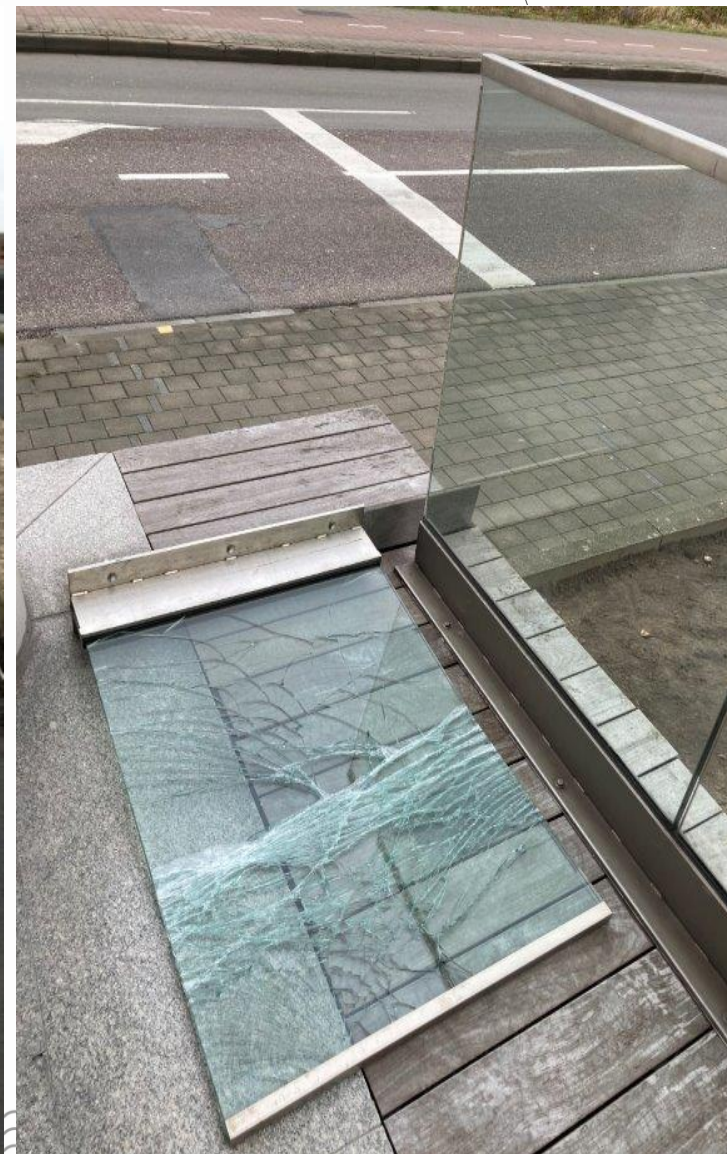
- ▶ **Alle risico's brand van het patrimonium**
  - ▶ Jaarlijkse update van overzicht gebouwen
    - ▶ Gebouwen in eigendom: Volledig verzekeren (gebouw + inboedel)
    - ▶ Huurgebouwen
      - ▶ Eigenaar verzekerd gebouw
      - ▶ Huurder verzekerd inboedel
- ▶ **Kunstvoorwerpen van de Collectie Vlaamse Gemeenschap**
  - ▶ Update van overzicht kunstwerken
- ▶ **Kunst in opdracht** → integratie van kunstwerken in openbare gebouwen
  - Brandverzekering gebouw
- ▶ **Optie eigen verzekeraar**

# SCHADEGEVALLEN IN DE PRAKTIJK

Schadegevallen 2020-2022



# SCHADEGEVALLEN IN DE PRAKTIJK



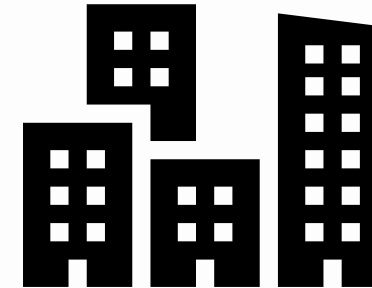
## Schadeformulier

- ▶ Transparante procedure voor schadegevallen
- ▶ Gebruik van online schadeformulier
- ▶ Alle info centraal verzameld, automatische registratie en melding van schade
- ▶ Nauwere en vlottere samenwerking tussen verschillende teams
- ▶ Sneller en efficiënter tot een oplossing
- ▶ Optimale verzekeringsprocedure

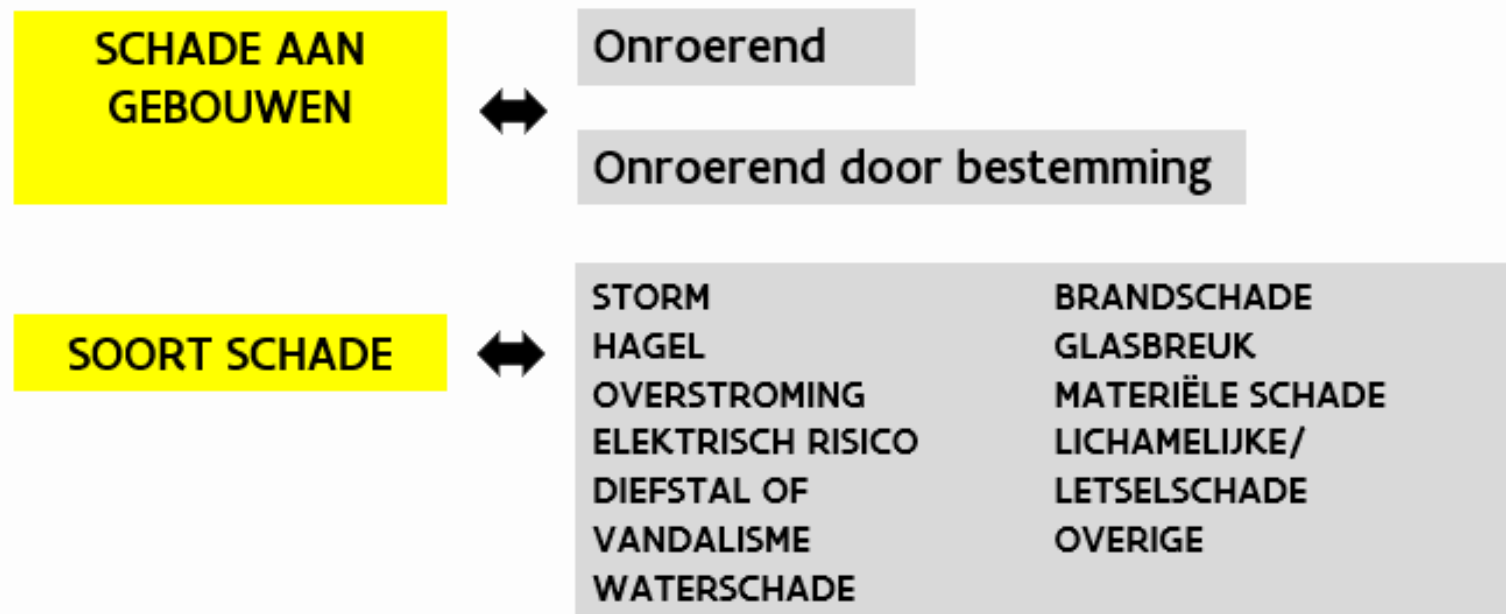
## Schadeformulier

### Welke gebouwen?

- ▶ In eigendom of beheer bij Het Facilitair Bedrijf



### Welke Schadegevallen en risico's?





## Schadeformulier

### Wanneer schade melden ?

Onderscheid tussen 2 situaties

#### WANNEER?

Veiligheid in gedrang?  
Dringend herstel nodig?

#### HOE?


STAP 1

STAP 2

HOOGDRINGENDE  
SCHADEGEVALLEN



ZO SNEL MOGELIJK 

 Facilipunt: 02 553 20 00  
Gebouwcoördinator  
Crisiscontact: adviseur interne  
controle, 0478 56 03 17

SCHADEFORMULIER



OVERIGE  
SCHADEGEVALLEN



UITERLIJK DE VOLGENDE  
WERKDAG



SCHADEFORMULIER

## Schadeformulier

### Werking

- ▶ [Schadeaangifteformulier](#) ontwikkeld i.s.m. Facilipunt
  - ▶ Gedetailleerde vragenlijst over schadegeval en gevolgen
- ▶ Verwerking door Facilipunt
  - ▶ Werkbonnen verstuurd naar verschillende verantwoordelijken (FM, ICT, Veiligheid...)
- ▶ Overzicht van alle info voor verzekeringsdossier
- ▶ Beschikbaar via website Vastgoed

### Schadeaangifte

Hallo Joren, als u dit formulier verzendt, kan de eigenaar uw naam en e-mailadres zien.

\* Vereist

1. Tijdstip schade: Datum \*

Voer de datum in met de notatie d/MM/yyyy



2. Tijdstip schade: Uur \*

Voer uw antwoord in

3. Plaats van schade: Straat, nr, bus \*

Voer uw antwoord in

4. Plaats van schade: Stad/gemeente \*

Voer uw antwoord in

5. Plaats van schade: Verdieping \*

Voer uw antwoord in

# SCHADEPROCEDURE

## Schadeformulier

- ▶ TIJDSTIP EN LOCATIE  
- ▶ AARD VAN SCHADE
- ▶ BETROKKEN PARTIJEN
- ▶ OMSCHRIJVING SCHADE
- ▶ “HEEFT EEN IMPACT OP...”
- ▶ BESTEK / OFFERTE
- ▶ CONTACTGEGEVENS INVULLER

10. Omschrijving van de omstandigheden en de geleden schade (wie, wat, hoe). \*

Voer uw antwoord in



Vlaamse  
overheid

11. Omschrijving beschadigingen + nummer foto (link naar bestand). \*

Voer uw antwoord in

12. Is er schade in een ruimte waar archief wordt bewaard? \*

- Ja  
 Neen

13. Is er opruiwerk? (Bv brokstukken, waterplassen, ...) (ja/nee) \*

- Ja  
 Neen

14. Is de continuïteit verstoord? Kunnen de mensen er nog werken, fysiek en/of technisch? (ja/nee) \*

- Ja  
 Neen

15. Is er impact op het ICT-netwerk? (ja/nee) \*

- Ja  
 Neen

## Schadeformulier

Verantwoordelijkheden bij gebouwen in beheer van Het Facilitair Bedrijf

	HFB IS AANSPREEKPUNT GEBOUW	KLANT IS AANSPREEKPUNT GEBOUW
OVERKOEPELEND	REGIOVERANTWOORDELIJKE	
LOKALE VERANTWOORDELIJKHEID VAN HET GEBOUW	FACILITAIR GEBOUWVERANTWOORDELIJKE	AANSPREEKPUNT VAN HET GEBOUW (KLANT)
VEILIGHEID / CONTINUÏTEIT	TEAMHOOFD BCM / COMMUNICATIE / COÖRDINATOR TECHNISCH BEHEER	
OPRUIMWERK TGV SCHADE	FACILITAIR GEBOUWVERANTWOORDELIJKE	
INFORMATIEBEHEER / ARCHIEF	TEAM DOCUMENTBEHEER / INFORMATIEBEHEERDER ENTITEIT	
LICHAMELIJKE / LETSELSCHADE / WELZIJSRISICO	GDPB / COÖRDINATOR WELZIJN / LIJNMANAGER	
ICT-NETWERK	TEAM TINT	
BOUWTECHNISCHE SCHADE	COORDINATOR TECHNISCH BEHEER	
VERZEKERINGEN	AANSPREEKPUNT VOOR VERZEKERINGSDOSSIER BIJ VASTGOED	

## Schadeformulier

Verwerking schadeformulier → bij elk schadegeval

- ▶ Ontvangst van melding door betrokken team
- ▶ Oplossen van probleem – ieder team neemt eigen verantwoordelijkheid op
- ▶ Invullen formulier brieven
- ▶ Indien nodig communiceren met andere betrokken diensten

## Verzekeringsdossier

### VERWERKING DOOR CONTRACTBEHEER

- ▶ Is schadeformulier volledig?
  - ▶ Situatie duidelijk?
- ▶ Aansprakelijkheid
  - ▶ Is de schade voor Het Facilitair Bedrijf of voor derde?
- ▶ P.V. opgesteld via de politie?
- ▶ Inzet landmeter-expert vereist?
- ▶ Is de Vlaamse Gemeenschap eigenaar, mede-eigenaar of huurder?

- ▶ Gebouwen in huur
  - ▶ Eigenaar contacteren
  - ▶ Controle huurovereenkomst op verzekeringen en aansprakelijkheid?
  - ▶ Verzekerd via de eigenaar?
  - ▶ Is de inboedel verzekerd?
- ▶ Gebouwen in eigendom
  - ▶ Verzekering afgesloten?
    - ▶ burgerlijke aansprakelijkheid
    - ▶ brandverzekering?
      - ▶ gebouw
      - ▶ Inboedel

## Verzekeringsdossier

- ▶ Aangifte van schadegeval
  - ▶ Info over schade verzamelen via online tool
    - ▶ Communicatie met aanspreekpunt gebouw
    - ▶ Verduidelijking over schade en oorzaak
    - ▶ Verzamelen van offertes en herstelfacturen
- ▶ In nauwe samenwerking met Verzekeringsbemiddelaar (Van Breda)
  - ▶ Van Breda voert communicatie met verzekeraar
  - ▶ Maandelijkse meetings (rapportering)
    - ▶ Adviesverlening in moeizame dossiers

## Meer info over schadeformulier?

- [Geef een schadegeval aan | Vlaanderen Intern](#)



- Contact:
  - Joren Schotsmans
  - Contractbeheerder team Vastgoed
  - [Joren.schotsmans@vlaanderen.be](mailto:Joren.schotsmans@vlaanderen.be)
  - 0496376411