

Lagoon Ocean Resort
t.a.v. Hens de Jong
Lagoon
Willemstad, Curacao

Kenmerk: 2015/GH j/jul2015 v02

Curacao, 26 Aug 2015

Betreft: Security screening Lagoon Ocean Bewoners versie

Geachte heer de Jong

Verwijzend naar uw opdracht bevestiging van 15 juni jl, voor het uitvoeren van een security screening van Lagoon Ocean resort als om schreven in onze offerte van 8 juni 2015, met als kenmerk Lagoon/GH juni 2015, ontvangt u bij deze onze rapportage met onze bevindingen en aanbevelingen gericht op de bewoners

Aanleiding

Er hebben zich een aantal incidenten voorgedaan op het resort waarbij de eigenaren en de huurders materiele schade hebben opgelopen. Hierdoor is ook het veiligheidsgevoel verminderd. SandS-agency is verzocht om een screening uit te voeren met concrete bevindingen en adviezen.

Opdracht

Referend naar onze offerte van 8 juni jl met als kenmerk Lagoon/GH/juni 2015 is het volgende uitgevoerd

- 1) Security analyse aangaande bouwkundige, elektronische en digitale beveiliging van het resort.**
Door middel van de security analyse worden de huidige maatregelen getoetst en een voorstel gedaan ter implementatie van te nemen aangepaste- dan wel aanvullende maatregelen waarmee de beveiliging van het het kantoor wordt vorm gegeven. Op basis van het plan kan een financiële prognose worden opgesteld aan de hand waarvan opdrachtgever kan bepalen welke maatregelen worden geïmplementeerd

- 2) Security analyse aangaande organisatorische maatregelen van de opdrachtgever**
Door middel van de security analyse worden alle bestaande procedures getoetst en een voorstel gedaan ter implementatie van aangepaste- dan

wel aanvullende procedures en woonafspraken met internen en externen, waarmee de beveiliging van het complex wordt vorm gegeven. Op basis van het plan kan een financiële prognose worden opgesteld aan de hand waarvan opdrachtgever kan bepalen welke procedures en werkafspraken worden geïmplementeerd.

Na overleg met de opdrachtgever zal er antwoord worden gegeven op de volgende vragen:

- een onafhankelijke analyse maken van de beveiligingssituatie/veiligheidssituatie van Lagoon Ocean Resort. Wij denken daarbij aan de volgende aspecten die daarbij tenminste in ogenschouw genomen dienen te worden:
 - kans op ongewenste insluiping, inbraak, diefstal etc. door ongenode gasten;
 - sterke en zwakke punten in de huidige beveiliging/veiligheid van het resort in z'n geheel en de woningen;
 - zijn de huidige lichtpunten, noodvoorzieningen en/of evacuatiemogelijkheden bij calamiteiten voldoende?
 - zijn er overige gevaarlijke of risicovolle situaties op het resort?
- Een zo concreet mogelijk en onafhankelijk advies met aanbevelingen t.a.v. mogelijkheden en verbeteringen t.a.v. beveiliging en veiligheid;
- welke (voorzorgs-)maatregelen dient het bestuur/VvE en/of woningeigenaren te nemen t.a.v. de bevindingen in de analyse incl. een kostenraming.

Situatie

Het Lagoon Ocean Resort is een nieuw, kleinschalig resort en bestaat in totaal uit 26 appartementen, 5 bungalows en 2 studio's. Het is gelegen bovenop een rotsplateau (circa 10 meter hoog) met een prachtig uitzicht over Playa Lagun en de Caribische zee. De accommodaties zijn van diverse eigenaren die in verschillende landen wonen.

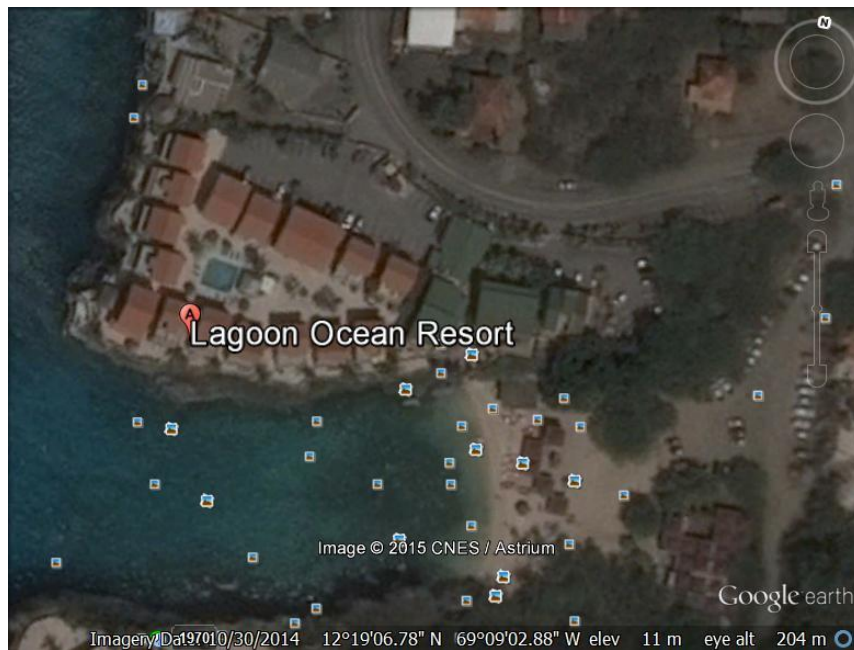
Het resort is gelegen te Lagoon aan de westzijde van het eiland Curacao. Het is circa 45 minuten rijden van Willemstad.

Het resort is toegankelijk door gebruik te maken van 2 schuifpoorten voor voertuigen. Er zal eveneens een looppoort in gebruik genomen worden.

Het resort is gedeeltelijk omheind. Bestaande uit een muur opgemetseld van kalk natuursteen, blokken met daarop een hek, een gebouw en een lage muur. Aan de zee kant is een lage opgemetselde muur van kalksteen.

Op de opgemetselde muur als het hek zijn punten aangebracht.

aan een zijde van het terrein is "la Bahia" gevestigd. Via deze kant kan ook het terrein worden betreden komende van "la bahia" of het strand Lagoon. Een ander gedeelte is een weekendhuis.



Bevindingen

Na bestudering en bezichtiging van het resort en omgeving hebben we het volgende geconstateerd mbt de appartementen

- onbekend hoe de sociale controle is als iemand op het terrein loopt. Onbekend of onbekenden worden aangesproken;
- de sloten welke gebruikt worden in de deuren zijn geen veiligheids sloten. Deze sloten zijn eenvoudig te openen;
- de voordeuren van de meeste deuren zijn eenvoudig open te breken. Er zijn geen inbraakwerende strips aangebracht;
- de schuifdeuren van de appartementen zijn zeer eenvoudig eruit te lichten. Er zijn geen veiligheids sloten aangebracht in de schuifdeuren;
- de pennen van de scharnieren in de houten deuren zijn eenvoudig te verwijderen. Er is geen sprake van veiligheidsscharnieren;
- de meeste ramen en deuren zijn niet inbraakwerend;
- enkelen zijn wel voorzien van tralie werk echter bij sommigen is de afstand tussen de spijlen te groot;
- sommige ramen en deuren zijn zogenaamde shutterramen met een solide staaf er tussen. Dit is een goede oplossing;
- Er is geen verzameling plek bij evacuatie aangegeven;

Aanbevelingen

Bij het opstellen van de aanbeveling zijn we uitgegaan van 2 schillen. T.w. de buitenste schil (de omheining) en de appartementen. In deze rapportage behandelen we alleen de appartementen

Binnenste schil

Hoe goed je het terrein ook beveiligd er zal altijd een mogelijkheid zijn om binnen te kunnen komen. Het is daarom ook van belang om de bewoners/ gasten van de appartementen bewust te maken van hun eigen verantwoordelijkheid. De appartementen kunnen eenvoudig beter beschermd te worden door een aantal simpele oplossingen.

Bij het kiezen voor de bouwkundige oplossingen gaan we uit van een inbraakvertraging van 3 minuten.

- Alle schuifdeuren voorzien van een nemef 4208/17 haaksloten of vergelijkbaar. Dit slot is niet omhoog te wippen met een schroevendraaier en alleen te openen en af te sluiten met de cilinder skg**;
- Alle cylinders vervangen met skg** cilindres. Eveneens kunnen de voordeuren worden voorzien van zogenaamde hotel sloten, waardoor beheer eenvoudiger wordt.
- De schuifdeuren met shutter ramen als ook de met grote raampartijen welke voorzien zijn van een knopcilinder deze vervangen met een "normale" cilinder die met een sleutel wordt bediend. (sleutel er niet in laten zitten);
- Een inbraakwerende kast/ kluis voor op te bergen waarde artikelen en juwelen.
- De voordeuren voorzien van anti inbraak strip



- Alle schuiframen en schuif deuren voorzien van pinnen.



- Schuifdeuren kunnen ook voorzien worden van een slot met sleutel. Dit kan zowel binnen als buiten.



- Schuifdeuren en ramen kunnen ook voorzien worden van bar locks. (er zijn verschillende soorten en mogelijkheden)



- De appartementen kunnen als alternatief worden voorzien van een indringer detectie systeem.
- Alle appartementen voorzien van een kluis waar waardevolle produkten e.d. in opgeborgen kunnen worden.

Opmerking

Een aantal appartementen zijn reeds voorzien van bijvoorbeeld pinnen. Echter bij de ronde is opgevallen dat niet allen gebruikt worden of er niet goed in zitten. Dit heeft dan geen toegevoegde waarde.

Organisatorisch

Indien er organisatorisch een aantal zaken worden aangepakt kan er veel winst gemaakt worden. Ook zal het resort professioneler ogen wat weer extra gasten zou kunnen trekken. Hieronder volgen diverse mogelijkheden. Indien gewenst kunnen wij dit verder uitwerken en ook implementeren.

- Een instructie aan alle gasten geven waarbij de volgende zaken minimaal aan de orde komen:
 - Gasten erop letten dat anderen niet achter hun aan het terrein op rijden, en anders minimaal groeten;
 - Dat gasten waardevolle produkten niet in de kamers laten rond slingeren. Bij voorkeur bij geen gebruik of vertrek uit de kamer deze opbergen in de kluisen;

- Bij vertrek hoe kort dit ook is alle ramen en deuren dicht doen en op slot;
- Bij voorkeur iedereen die ze tegenkomen groeten;
- Indien er gordijnen zijn of vitrages, deze bij het slapen gaan en vertrek dichtdoen, om zo zicht in de appartementen te voorkomen;
- Dat een veilige omgeving met zijn allen wordt gecreeerd. Wijzen op eigen verantwoordelijkheid en de gevolgen indein de instructies niet opgevolgd worden. Denk hierbij aan geen schadeloosstelling
- Mbt veiligheid
 - In de woningen blusdeksens en/of brandblussers beschikbaarstellen

Er is helaas bij de bouw geen gebruik gemaakt van CPTED (Crime Prevention Through Environmental Design). Een gedeelte van de leefruimtes kijkt niet uit naar het midden gedeelte maar naar de zee. Wat begrijpelijk is echter hierdoor wordt de sociale controle verminderd. Men kan niet naar binnen kijken bij elkaar. Hoewel dit in tegenstrijdt is tov privacy, gaat hier wel een grote sociale controle van uit.

Het resort in het algemeen kan diverse zaken aanpakken. Echter de gasten cq eigenaren dienen hun eigen verantwoordelijkheid te nemen. Indien allen dit doet is het resort minder aantrekkelijk voor ongenode gasten waardoor de kans geminimaliseerd wordt mbt inbraken en insluipingen

Wij vertrouwen er op u bij deze voldoende te hebben geïnformeerd. Indien er verder nog vragen zijn neemt dan gerust contact met ons.

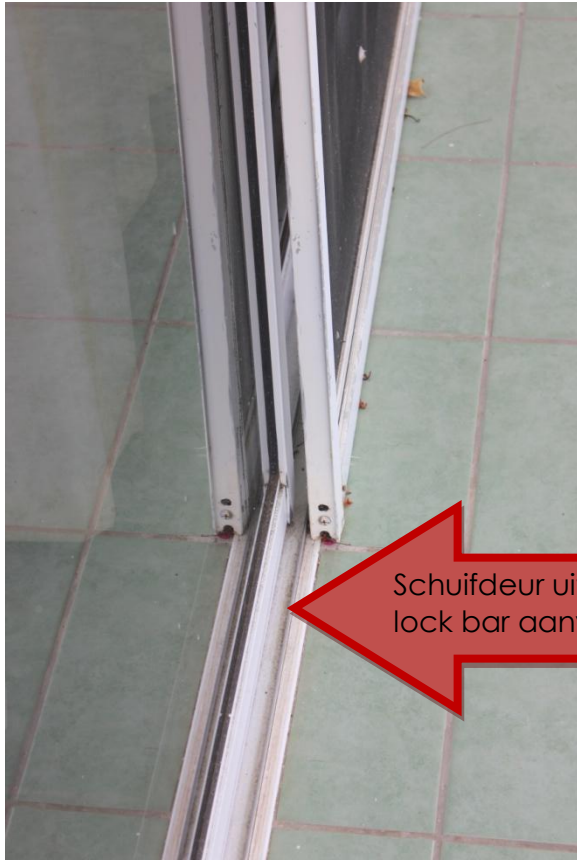
Met vriendelijke groeten


Geert Huisman, bba
Directeur



Kaya Souer Bathilde 4
Willemstad, Curacao
T: +5999 6703604
E: Info@sands-agency.com
I: www.sands-agency.com
Kvk: 132021

Bijlage 1.



Schuifdeur uit de rails? Verder geen lock bar aanwezig



Eenvoudig te openen en of te forceren. Geen antiinbraak strip aanwezig



Eenvoudig de pin eruit te tikken



Geen inbraakwerende strip aanwezig als
ook geen veiligheids beslag



Kwalitatief beter raam dan algemeen.
Extra beveiligd met hekwerk



Een goed alternatief voor hekwerk



Eenvoudig te forceren



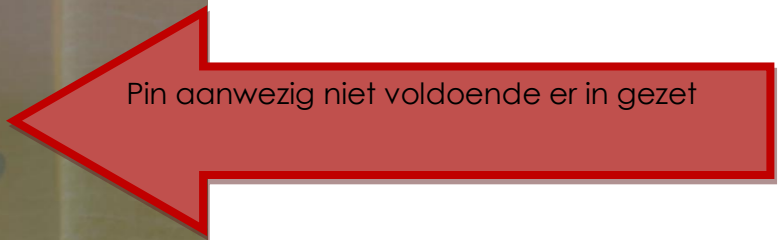
Geen veiligheids beslag



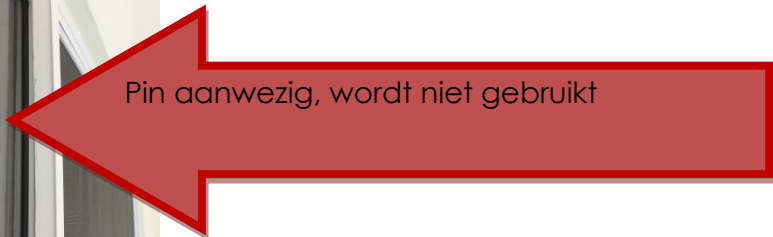
Geen veiligheids beslag



Nieuwe cylinders of hotel sloten

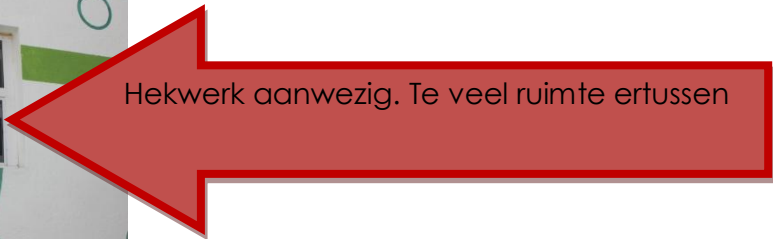


Pin aanwezig niet voldoende er in gezet





Geen lockbar



Hekwerk aanwezig. Te veel ruimte ertussen