



VAN LIMBURG STIRUMSTRAAT 170, HOOGVEEN
POSTBUS 38, 7900 AA HOOGVEEN
TELEFOON +31 88 286 64 64 E-MAIL INFO@NL.SEDGWICK.COM

Verzekeraars
p/a Aon Risk Solutions
T.a.v. de heer J.M. van der Steen
Postbus 518
3000 AM ROTTERDAM

Eindrapport

Datum	: 22 september 2021
Opdrachtdatum	: 2 mei 2019
Uw referentie	: 1742879
VNAB-nummer	: 550363901
Onze referentie	: 828597-1
Behandeld door	: J. Formsma NIVRE-re / bdl
E-mailadres	: jacques.formsma@nl.sedgwick.com
Verzekerde	: Gemeente Westervoort Postbus 40, 6930 AA WESTERVOORT
Polisnummer	: B0100093044
Verzekerde som	: EUR 51.612.000,00 gecombineerde belangen
Gesteld voorval	: brand
Schadedatum	: 30 april 2019
Schadeadressen	: Dorpsplein 115 en 115a, 6931 CZ WESTERVOORT
Bruto schadebedrag	: EUR 466.058,77 inclusief btw
BTW verrekenbaar	: nee
IBAN	: zie bijlage



Samenvatting

Datum eerste bezoek	: 3 mei 2019
Contactpersonen	: mevrouw C. Jansen, adviseur risicomanagement van 1Stroom C.Jansen@1stroom.nl mevrouw M. Krol, medewerker vastgoedbeheer van 1Stroom M.Krol@1stroom.nl
Voorgaande berichtgeving	: voorlopig rapport van 10 mei 2019 brief van 2 augustus 2019 en volgende berichtgevingen
Datum akkoord	: 17 september 2021
Risico	: opstal van bibliotheek en kantoren, inclusief kantoorinventaris
Taxatie	: ja, ATMP Consultancy B.V. d.d. 25 september 2017, rapportnummer 2017.09.0293.002-O (opstellen) en rapportnummer 2017.09.0293.002-I (inventaris)
Hypothecaire informatie	: geen inschrijving
Salvage	: ja, 2019-1995
Oorzaak	: brand in luchtbehandelingsinstallatie als gevolg van werkzaamheden van dakdekker
Controle verzekerde som	: uitgevoerd: nee, vaste taxatie
Andere verzekeringen	: zie rapport
Regres	: ja, zie rapport

Algemeen

Onder verwijzing naar uw opdracht van 2 mei 2019, ons voorlopige rapport van 10 mei 2019 en onze tussentijds verstrekte berichtgevingen rapporteren wij u als volgt.

Op 3 mei 2019 bezochten wij de schadelocatie voor het eerst en spraken wij met mevrouw C. Jansen, adviseur risicomanagement van 1Stroom, de ambtelijke en dienstverlenende organisatie van zowel verzekerde als van de aangrenzende gemeente Duiven. Mevrouw Jansen is verantwoordelijk voor het beheer van de verzekeringen en de behandeling van schaden.

Wij onderhielden tevens contact met mevrouw M. Krol, de bouwkundige projectleider die in eerste instantie werd ingehuurd door verzekerde, maar die inmiddels bij verzekerde in dienst is getreden.

Risico-omschrijving

Verzekerde is eigenaar van het gemeentehuis, dat gelegen is aan het Dorpsplein 1 te Westervoort. Aan de zuidzijde grenst het gemeentehuis aan het winkelcentrum 'De Wyborgh' dat bestaat uit een begane grond en een bovenverdieping. Op de begane grond zijn winkels en horecaondernemingen ondergebracht. Op de bovenverdieping bevinden zich een bibliotheek (huisnummer 115) en een kantoor (huisnummer 115a).

Voor een indruk van het gebouw, zie foto's.



De begane grond van het winkelcentrum is eigendom van de vastgoedonderneming Kingfisher Real Estate B.V. te Amsterdam. Verzekerde en Kingfisher Real Estate B.V. zijn beide lid van de Vereniging van Eigenaren Dorpsplein. Het appartementsrecht van verzekerde heeft betrekking op de gehele bovenverdieping van het gebouw waar de bibliotheek en het kantoor zijn ondergebracht.



Verzekerde verhuurt het kantoor aan RID De Liemers, een ICT- en inkoopdienstencentrum van verschillende gemeenten, waaronder verzekerde. Verzekerde is eigenaar van de volledige inventaris die zich in het kantoor bevindt.

Het gebouw is opgetrokken uit steen en gedeeltelijk voorzien van een houten gevelafwerking. Het platte dak is voorzien van een bitumineuze dakbedekking. Op het platte dak bevinden zich twee luchtbehandelingskasten (LBK's) bestemd voor de klimaatbeheersing van de bibliotheek en het kantoor van RID De Liemers.

Preventie/clausules

Het gedeelte van het gebouw waarin de bibliotheek en het kantoor van RID De Liemers zijn ondergebracht is voorzien van een brandmeldinstallatie, die in verbinding staat met de installatie van het gemeentehuis. Bij activering treedt een ontruimingsalarm in werking en wordt een doorschakeling tot stand gebracht naar de plaatselijke brandweer. Voor het periodieke onderhoud aan de installatie heeft verzekerde een contract afgesloten.

In het gebouw bevinden zich handblusmiddelen, die volgens de keuringslabels een keer per jaar worden gekeurd.

De clausule 'B021-049/1 Brandgevaarlijke werkzaamheden' is van toepassing. In deze clausule is bepaald dat bij brandgevaarlijke werkzaamheden, die in opdracht van verzekerde worden uitgevoerd, zowel verzekerde als de uitvoerder een Formulier Brandgevaarlijke Werkzaamheden moet hebben ingevuld en ondertekend.

In overleg met de bovenstaande verzekeraar is Gorpa Schadeonderzoek (Gorpa) ingeschakeld voor het onderzoek naar de oorzaak van de schade, maar ook voor het controleren van de naleving van voornoemde clausule. Gorpa rapporteert daarover het volgende:

13.3 Formulier brandgevaarlijke werkzaamheden

Het formulier Brandgevaarlijke Werkzaamheden is een algemeen begrip binnen de aannemerij. Zowel in diverse wet- en regelgeving als in verzekeringspolissen en in de opleiding VCA wordt er over het formulier gesproken. Het formulier is bedoeld om de risico's bij de werkzaamheden zo veel mogelijk te beperken door vooraf in gezamenlijkheid van opdrachtgever en uitvoerder de risico's in te schatten en te bepalen welke voorzorgsmaatregelen getroffen moeten worden. Standaard formulieren voor brandgevaarlijke werkzaamheden zijn te vinden op de website www.checklistbrand.nl, een initiatief van- en opgesteld door het Verbond van Verzekeraars in samenspraak met Brandweer Nederland, VNO/NCW en MKB Nederland.

In het onderhavige geval werd geen gebruik gemaakt van een formulier brandgevaarlijke werkzaamheden.

Het rapport van Gorpa is reeds in uw bezit. De bovenstaande tekst is afkomstig van pagina 33 van het rapport. Volledigheidshalve merken wij nog op dat de Vereniging van Eigenaren Dorpsplein de opdracht aan de uitvoerder heeft verstrekt.



Taxatie

Van de opstallen Dorpsplein 115 en 115a te Westervoort heeft ATMP Consultancy B.V. een taxatierapport ex art. 7:960 van het Burgerlijk Wetboek opgesteld d.d. 25 september 2017, onder rapportnummer 2017.09.0293.002-O. Op dezelfde datum is ook de inventaris in het kantoor van RID De Liemers getaxeerd. Deze inventaris is, zoals hiervoor reeds vermeld, eigendom van verzekerde. ATMP Consultancy B.V. heeft ook dit taxatierapport opgesteld, onder rapportnummer 2017.09.0293.002-I. Van beide taxatierapporten bevindt zich een afschrift in ons dossier.

Uit het taxatierapport van de opstal is af te leiden dat onder andere de alarminstallaties, de luchtverversingsinstallaties en de 'kosten van adviseurs en opzichters tijdens herstel' zijn meegetaxeerd.

Hypothecaire gegevens

Wij hebben ons tot het Kadaster en de Openbare Registers gewend om nadere informatie te verkrijgen over een eventuele hypothecaire verbondenheid van de schadeadressen. Uit de ontvangen informatie blijkt dat voor de schadeadressen geen inschrijving bestaat.

Gesteld voorval

Op dinsdagochtend 30 april 2019 werden dakdekkerswerkzaamheden uitgevoerd op het platte dak boven de bibliotheek en het kantoor van RID De Liemers. Rond 11.30 uur was als gevolg van deze werkzaamheden brand ontstaan in een kanaal van de luchtbehandelingsinstallatie van het kantoor. Binnen korte tijd had het vuur zich door de kanalen op het dak en door de luchtbehandelingskast (LBK) verspreid.

Het brandalarm van het kantoor van RID De Liemers werd geactiveerd, waarna in afwachting van de komst van de brandweer alle aanwezigen in het gebouw werden geëvacueerd.

Brandweer/politie

Om de brand te kunnen blussen heeft de brandweer op het dak de kanalen van de luchtbehandelingsinstallatie opengezaagd. Het vuur had zich door vrijwel de gehele installatie verspreid. De brandweer heeft het vuur met water weten te doven.

In de ruimte van RID De Liemers heeft de brandweer op verschillende plaatsen het systeemplafond opgebroken, de aldaar aanwezige luchtkanalen losgetrokken en waar nodig nageblust.

De politie is ter plaatse geweest, maar heeft geen nader onderzoek ingesteld.



Salvage

De brandweercommandant riep een salvagecoördinator op. Het meldnummer van SOS International is 2019-1995. In opdracht van de salvagecoördinator had schoonmaakbedrijf ACI (vestiging Elst) een eerste reiniging in het kantoor uitgevoerd. Het bluswater werd verwijderd, alsmede een deel van de doorweekte tapijttegels. Verder had ACI ontgeuringsapparatuur geplaatst.

Bevindingen expert

In verband met onderhoud en de toekomstige plaatsing van zonnepanelen werd een nieuwe bitumenlaag over de bestaande dakbedekking van het dak boven de bibliotheek en het kantoor van RID De Liemers aangebracht. Bruil Dakdekkers en Timmerbedrijf te Westervoort had de werkzaamheden uitgevoerd.

Op de schadedatum waren de werkzaamheden vrijwel afgerond. Een van de medewerkers van de firma Bruil was met een gasbrander ter hoogte van een van de dakdoorvoeren van een luchtkanaal aan het werk. Tijdens deze werkzaamheden was de afdichting tussen de dakdoorvoer en het kanaal in brand geraakt, waarna het vuur zich in korte tijd door de kanalen en de LBK verspreidde.

Onderzoek derden/oorzaak

Zoals vermeld is het onderzoeksbureau Gorpa ingeschakeld voor het onderzoek naar de exacte oorzaak van de brand en de betrokkenheid van de dakdekker. De onderzoekers van Gorpa hebben hun bevindingen op 8 juli 2019 gerapporteerd. Een afschrift van het rapport is in uw bezit.

Gorpa concludeert dat een medewerker van de firma Bruil de brandermethode heeft gebruikt op een locatie waar dit niet verantwoord was. Volgens Gorpa zijn de regels op het gebied van brandveiligheid niet voldoende nageleefd en is de brand daardoor ontstaan. Voor een uitgebreide beschrijving van de oorzaak en de overige bevindingen van de onderzoekers verwijzen wij naar de rapportage van Gorpa.

Omvang van de materiële schade

Op het dak van het gebouw was de luchtbehandelingsinstallatie van het kantoor volledig beschadigd geraakt. Het vuur kon zich vanwege de brandbaarheid van de toegepaste kanalenisolatie door de installatie verspreiden. Als gevolg van de vuurbelasting, maar ook als gevolg van de werkzaamheden van de brandweer moest de gehele luchtbehandelingsinstallatie als verloren worden beschouwd.

De installatie was begin 2017 nieuw geplaatst ten behoeve van de luchtbehandeling van het kantoor van RID De Liemers, die de ruimte sinds april 2017 huurt. Op het dak bevindt zich een tweede luchtbehandelingsinstallatie ten behoeve van de bibliotheek. Van deze installatie is alleen het filtermateriaal vervangen in verband met de rook- en roetvervuiling.



In het gebouw was met name het kantoor van RID De Liemers getroffen. De schade in de bibliotheek beperkte zich tot enige bluswaterschade aan plafondplaten.

Het kantoor bestaat uit een grote L-vormige ruimte met ruim 30 werkplekken, enkele spreekruimtes en een kopieerruimte. Het totale vloeroppervlak is 425 m². In de ruimte tussen de systeemplafonds en de stalen dakbeplating bleek sprake van een aanzienlijke roetvervuiling. Daardoor was schade ontstaan aan de kanalen, de ventilatie-units en aan de besturingscomponenten met bedrading van de luchtbehandelingsinstallatie.

Gelet op de omvangrijke schade aan de luchtbehandelingsinstallatie heeft verzekerde een externe specialist ingeschakeld om de schade te beoordelen en om na te gaan of de installateur van de installatie met de juiste adviezen kwam ten aanzien van vervanging en herstel van de installatie. Op ons verzoek heeft verzekerde eveneens de technische reconditioneerder Arepa ingeschakeld om na te gaan welke onderdelen van de installatie voor reiniging c.q. herstel in aanmerking kwamen. In overleg met alle technische specialisten kon de omvang van de schade in kaart worden gebracht.

De roetvervuiling had tevens schade toegebracht aan de systeemplafonds, de ingebouwde verlichtingsarmaturen, de elektrische installatie en aan onderdelen van het brandalarm. In bouwkundige koven en wandconstructies werd roet aangetroffen, waardoor diverse sloopwerkzaamheden nodig waren om de roetvervuiling te kunnen verwijderen.

In overleg met verzekerde heeft een roetonderzoek plaatsgevonden. Op grond van de resultaten van dit onderzoek zijn de schoonmaak- en herstelwerkzaamheden afgestemd.

In het gehele kantoor was door de rook- en roetontwikkeling en gedeeltelijk ook door het bluswater schade aan de inventaris ontstaan. De vloerafwerkingen waren zodanig aangetast dat reiniging technisch en economisch gezien niet verantwoord bleek te zijn. Het meubilair en het overgrote deel van de computers en andere kantoorapparatuur kwamen voor reiniging in aanmerking.

Maatregelen

Het kantoor diende volledig te worden ontruimd om herstel van het gebouw mogelijk te maken. De inventaris werd, inclusief alle (computer)apparatuur naar de werkplaats van schoonmaakbedrijf ACI overgebracht, waar voor zover mogelijk reinigingen zijn uitgevoerd.

Gevolgen voor de bedrijfsvoering

Het kantoor kon tijdens uitvoering van de herstelwerkzaamheden niet worden gebruikt. Vanwege de levertijd van de technische componenten van de luchtbehandelingsinstallatie, maar ook vanwege de omvang van de overige herstelwerkzaamheden heeft het ruim een jaar geduurd voordat RID De Liemers naar het kantoor kon terugkeren. Verzekerde heeft in het gemeentehuis tijdelijke werkplekken gecreëerd voor de medewerkers van RID De Liemers.



Omvang van de extra kosten

De extra kosten beperken zich tot een tijdelijke aanpassing van de ruimtekoeling op de plaats waar de tijdelijke werkplekken waren ingericht voor de medewerkers van RID De Liemers.

Schadevaststelling/specificatie

Voor de bouwkundige en installatietechnische herstelwerkzaamheden waren offertes en richtprijzen verstrekt, die wij uitgebreid met de projectleider van verzekerde en de overige betrokken partijen hebben besproken. Waar nodig hebben aanpassingen plaatsgevonden in de wijze van herstel of de gecalculeerde kosten. Vervolgens heeft verzekerde de werkzaamheden laten uitvoeren.

In overleg met verzekerde is de uiteindelijke schade aan de opstal op regiebasis vastgesteld. Wij ontvingen afschriften van de facturen, die wij in vergelijking met de offertes en andere kostenopgaven in orde bevonden. In onze schadevaststelling zijn geen verbeteringen opgenomen ten opzichte van de situatie direct voor de brand. Zo is de huidige luchtbehandelingsinstallatie identiek aan de verbrande installatie.

De schade aan de opstal is vastgesteld op basis van de herstelkosten. De getaxeerde waarde van de opstal is niet van invloed op de schadevaststelling. Het taxatierapport geeft uitsluitend een totaalbedrag voor de herbouwwaarde. Wij hebben de schade op basis van waarde in dit geval gelijkgesteld aan de schade op basis van herstelkosten.

Van de kosten van derden voor advies, begeleiding en toezicht ontvingen wij eveneens facturen, die wij als redelijk en marktconform beoordeelden. Wij merken nog op dat de kosten van mevrouw Krol, die het gehele traject als bouwkundig projectleider heeft gecoördineerd, tot het moment dat zij in dienst van verzekerde trad als schade zijn opgenomen. Na haar indiensttreding zijn haar begeleidingswerkzaamheden weliswaar voortgezet, maar die worden niet in rekening gebracht.

De inventaris die niet voor herstel in aanmerking kwam is vastgesteld op basis van de nieuwwaarde. Verzekerde heeft de waarde voldoende onderbouwd. Het taxatierapport van de inventaris kon niet als leidraad worden gebruikt, omdat in het rapport slechts een totaalbedrag voor de inventaris wordt opgegeven zonder een onderliggende specificatie.



De schade aan de opstal, de inventaris en de bijkomende kosten zijn als volgt bepaald:

Opstal

- luchtbehandelingsinstallatie	EUR	261.465,20	
- verlichting en noodverlichting	EUR	42.285,37	
- brandmeldinstallatie	EUR	16.035,21	
- bouwkundige herstelwerkzaamheden, inclusief schilderwerk	EUR	21.269,31	
- onderzoek roetvervuiling, ontgeuren en schoonmaakwerk	EUR	13.540,57	
- kosten van derden voor toezicht, begeleiding en advisering	EUR	<u>15.143,90</u>	
			EUR 369.739,56

Inventaris

- tafel	EUR	2.082,41	
- tapijt kantoren	EUR	19.076,74	
- schoonmaakwerk	EUR	17.057,21	
- zonwering	EUR	1.680,69	
- laptop en overige computertoebehoren	EUR	1.666,15	
- hanglampen ontmoetingsruimte	EUR	<u>2.722,50</u>	
			EUR 44.285,70

Aanvullende schade en extra kosten

- bereddingskosten	EUR	5.283,36	
- opruimingskosten	EUR	6.280,82	
- transport en opslag inventaris, inrichten kantoren	EUR	38.513,14	
- koelen tijdelijke werkplekken	EUR	<u>1.956,19</u>	
			<u>EUR 52.033,51</u>
Totale schade en kosten, inclusief btw			<u>EUR 466.058,77</u>

Een nadere specificatie bevindt zich in ons dossier.

Wij wezen verzekerde op de consequenties van eventueel in de polis van toepassing zijnde maximeringen en/of eigen risico's.

Akkoord verzekerde

Verzekerde heeft een akkoordverklaring ondertekend. Deze treft u in de bijlage aan.



Andere verzekeringen

Verzekerde en Kingfisher Real Estate B.V. hebben elk hun eigen deel van het gebouw verzekerd. Er is geen collectieve opstalverzekering afgesloten. De schade die wij hebben vastgesteld heeft uitsluitend betrekking op het gedeelte van het gebouw dat eigendom is van Verzekerde. Deze schade kan niet op een andere opstalverzekering worden verhaald.

Regres

Gelet op de toedracht is regres op Bruil Dakdekkers en Timmerbedrijf in beginsel mogelijk.

Conform uw instructies heeft onze zusterorganisatie Sedgwick TPA het regres ter hand genomen.

In opdracht van HDI, de AVB-verzekeraar van Bruil Dakdekkers en Timmerbedrijf, is expertisebureau Vanderwal & Joosten B.V. ingeschakeld voor het onderzoek naar de oorzaak en het vaststellen van de schade.

Wij hebben onze schadevaststelling met de onderliggende stukken naar de schade-expert gezonden en zijn in overleg over de hoogte van de schade op basis van dagwaarde. Wij zullen u in een later stadium aanvullend berichten over de vastgestelde dagwaarde.

Op 19 december 2019 verzochten wij HDI, onder verwijzing naar het onderzoeksrapport van Gorpa en het addendum, om aansprakelijkheid te erkennen. Wij vernamen dat HDI op dat moment nog niet in staat was een standpunt in te nemen.

Sedgwick TPA zal u separaat op de hoogte houden van de voortgang van het regres.

Sedgwick

Bijlage:

- ondertekende akkoordverklaring

Alle persoonsgegevens die door ons zijn verkregen, verwerkt of gedeeld, worden verwerkt in lijn met de toepasselijke wet- en regelgeving voor gegevensbescherming. Voor alle vragen over de wijze waarop wij persoonsgegevens verwerken, verwijzen wij u naar onze Privacy Notice <https://www.sedgwick.com/global-privacy-policy#european-economic-area-and-the-united-kingdom>

Dit document is uitsluitend in het kader van dit dossier bedoeld voor de hierbij direct betrokken partijen. Kopiëren e.d. en gebruik door anderen is verboden en verantwoordelijkheid daarvoor is uitdrukkelijk uitgesloten. Alle (auteurs-)rechten voorbehouden. De Algemene Voorwaarden (AV – <https://www.sedgwick.com/assets/uploads/documents/GTC-AV-Sedgwick-Group-Kingdom-of-The-Netherlands-English-Dutch.pdf>) zijn van toepassing zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel, dossier 24120047, geplaatst op onze website en worden kosteloos toegezonden. In de AV is de Rechtbank Rotterdam in exclusiviteit bevoegd verklaard. Toepasselijkheid van andere voorwaarden wordt hierbij verworpen tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen.