

**LENGKEEK**

EXPERTISERAPPORT 6 AFSLUITEND

Dossiernummer 4065893

Eindhoven
13 april 2023

Experts
H. Kolthof NIVRE-re
Drs. F.H. van Doorn RV
R.T.J.M. Hustinx NIVRE-re
/mvdK

Onze referentie
4065893

 Hurksestraat 60
5652 AL EINDHOVEN

 Postbus 7919
5605 SH EINDHOVEN

 eindhoven@lengkeek.nl
 www.lengkeek.nl

 088 - 554 00 40
 KvK 08104729

Communicatie
088 - 554 00 92

Opdrachtgever : Aon Risk Solutions
Schadenummer : SB01795949
VNAB nummer : 528.664.709

Opdrachtdatum : 30 juni 2021
1e bezoek : 1 juli 2021
Eerdere rapporten : 6 juli 2021

Verzekerde : Gemeente Echt-Susteren
Postbus 450
6100 AL Echt

Polisgegevens : polisnummer B0100092610, waarop verzekerd:
€ 215.894.663,00 totaal waaronder:
€ 5.849.000,00 op gebouw BS In 't Park
€ 1.525.000,00 op bedrijfsuitrusting / inventaris
€ 2.500.000,00 op bijzondere kosten (max. per gebeurtenis)

Schadeadres : Reinoud van Gelderstraat 63
6114 EA Susteren

Soort schade : neerslag

Schadedatum : 29 juni 2021

Schadebedrag : **€ 916.813,72** inclusief btw

Contra-expert : HBS Expertise B.V.

Verzekerde som : zie rapport

Opdracht

Naar aanleiding van uw opdracht hebben wij een onderzoek ingesteld naar de oorzaak, toedracht en omvang van de schade.



Voorgaande berichtgeving / rapportage

Na ons eerste bezoek aan het schadeadres hebben wij u telefonisch ingelicht omtrent onze voorlopige bevindingen. Daarna zonden wij u meerdere voortgangsrapporten waarmee wij u informeerden over de status van de schadebehandeling en waarmee wij u adviseerden inzake aanpassingen met betrekking tot de schadereserve. Onlangs bereikten wij na meerdere besprekingen met de eigen expert van verzekerde overeenstemming inzake de schadebedragen. Thans rapporteren wij u afsluitend. In het kader van de duidelijkheid nemen wij de relevante passages uit eerdere rapporten op in dit afsluitende expertiserapport.

Algemeen

Tot het verzekerde belang behoort een vrijstaand schoolgebouw, van steen/harde constructie. In het gebouw is de katholieke basisschool 'In 't Park' gehuisvest. Het gebouw is opgetrokken uit steen en voorzien van platte daken die bitumineus zijn gedekt, alsmede van lessenaarsdaken die met pannen zijn gedekt. Op 1 juli 2021 hebben wij de schadelocatie voor een eerste keer bezocht en gesproken met mevrouw M. Merry, directeur, en met mevrouw Hempenius, medewerkster in loondienst bij de onderwijsstichting Kindante te Sittard, de juridisch eigenaar van het schoolgebouw.

Contra-expert

Door verzekerde is HBS Expertise als eigen expert benoemd. De door verzekerde en de wederzijds betrokken experts ondertekende Akte Benoeming van Experts is bij dit rapport gevoegd, **bijlage 1**.

Evenement

Op 29 juni 2021 is een aanzienlijke hoeveelheid regenwater de school binnengedrongen. Susteren werd op die dag geconfronteerd met een enorme hoeveelheid neerslag die binnen 24 uur het volume van 100 mm ruimschoots overschreed. Het water kon niet tijdig door hemelwaterafvoeren van daken worden verwerkt, waardoor een waterstand op het dak is ontstaan. Buiten het gebouw is een waterstand op de bestrating ontstaan, omdat ook de gemeentelijke riolering de watermassa's niet tijdig verwerkt kreeg.

Oorzaak

Als gevolg van de wateroverlast is regenwater onder gesloten deuren door binnengedrongen, alsmede ter plaatse van dakranden en dakdoorvoeren ten behoeve van ventilatiekanalen. Ook is regenwater uitgestroomd via toiletten en fonteintjes (overdruk waterkolommen).

Maatregelen

Door Kindante werden personeelsleden en vrijwilligers/ouders opgeroepen om het binnengedrongen water samen met het schoonmaakbedrijf, dat het schoolgebouw normaliter reinigt, zo goed mogelijk te verwijderen. Voorts heeft men een regionaal verhuurbedrijf van onder andere droogapparatuur benaderd voor de plaatsing en inschakeling van drogers en ventilatoren om een geforceerde droging in gang te zetten. Bovendien werd nat geworden meubilair zover als mogelijk gedroogd en heeft men containers ingezet om daarin zo goed mogelijk gedroogd meubilair op te slaan. Gelet op de omvangrijke overlast die was ontstaan heeft men ook direct een onderzoek verricht naar elders gelegen locaties waar men de schoolactiviteiten kon voortzetten. Na deze te hebben bepaald werd een verhuisbedrijf ingeschakeld en heeft men meubilair en lesmateriaal voor zover mogelijk overgebracht naar de locaties elders zodat daar de lesactiviteiten konden worden gecontinueerd.



Bevindingen

Na ons eerste bezoek aan het schadeadres, gevolgd door een tweede bezoek op 3 augustus 2022, vernamen wij (per e-mail) van Kindante dat de voor de schaderegeling benodigde gegevens ons op korte termijn zouden worden toegezonden. Die toezending vond niet plaats; wel werden wij door een door verzekerde ingeschakelde contra-expert benaderd die ons omtrent zijn bevindingen inlichtte en een eerste aanpassing van de schaderaming naar € 500.000,00 inclusief btw adviseerde. Naderhand werden ons nog meer bijzonderheden onder de aandacht gebracht, die een aanpassing van de schadereserve tot gevolg hadden. Uiteindelijk werd ons in juni 2022 een schadebegroting van € 1.250.000,00 inclusief btw onder de aandacht gebracht welke vergezeld ging van een zeer omvangrijke hoeveelheid schadestukken waaronder offertes en facturen.

Omvang van de schade

Gebouw

Het schoolgebouw bestaat uit twee gedeelten, de oorspronkelijke bouw met kelder en een aangebouwde uitbreiding van latere datum. De hoogteligging van beide bouwdelen verschilt, waardoor de situatie is ontstaan dat het (lagere) deel van de oorspronkelijke bouw (met kelder) geheel blank is komen te staan, terwijl in de latere uitbreiding slechts in beperkte mate schade (voornamelijk door water via de dakconstructie) is ontstaan. Door het water is schade ontstaan aan vloerafwerkingen, keukenopstellingen, binnendeuren, kozijnbetimmeringen / plinten alsmede (holle) separatiewanden en wandafwerkingen (optrekkend vocht). In het hogere gedeelte van de school en ook de kelder is schade ontstaan aan systeemplafonds en wandafwerkingen. Na ontmanteling van het systeemplafond in de kelder werden meerdere scheuren zichtbaar in de onderzijde van de betonnen vloerconstructie van de begane grond. Direct zijn in het kader van de stabiliteit en veiligheid stempels als ondersteuning onder de betonvloer geplaatst en een constructeur ingeschakeld. Bij vervolfbezoeken aan de schadelocatie bleek telkens weer een uitbreiding van de vochtproblematiek, totdat uiteindelijk alle afwerkingen in het lagere deel van het schoolgebouw gestript en verwijderd waren.

Wij hebben nota's en calculaties van herinvesteringen ontvangen die reeds waren verricht of op korte termijn te verwachten waren. Hierbij is gebleken dat Kindante bij de herstelactiviteit is overgegaan tot een verdergaande renovatie van het gebouw, waarbij onder andere in het gehele gebouw nieuwe (PVC) vloerbedekking is gelegd en ook scheidingswanden van leslokalen zijn verplaatst. In het deel van het gebouw van de (hogere) uitbreiding was echter geen sprake geweest van een waterstand, zodat dit deel niet van nieuwe vloerafwerking behoefde te worden voorzien. Ook zijn andere aanpassingen uitgevoerd, zoals een uitgebreidere keukenopstelling op de begane grond. Wij hebben na overleg met de contra-expert een herziene schadebegroting opgesteld, waarin enkel de getroffen schadecomponenten zijn opgenomen op basis van herstel in oorspronkelijke staat. De meerdere kosten zijn voor rekening gebleven van Kindante als gevolg van de renovatie.

Daarnaast werden ons de kosten voor het overlagen / herstellen van dakbedekking (platte daken) voorgelegd, die echter bij het voorval niet of nauwelijks beschadigd zijn geraakt. Ook zijn adviseurs op het gebied van nieuwe (andere) kleurkeuzes geconsulteerd, welke kosten wij eveneens niet hebben opgenomen. In de kelder is een constructieve aanpassing van de stalen draagconstructie (onder de betonvloer) noodzakelijk gebleken. De scheurvorming bleek echter, na onderzoek door een constructeur, geen relatie te hebben met de wateroverlast. De kosten van de stempels hebben wij ter uwer beoordeling in de schadebegroting opgenomen tot het moment dat bleek dat er geen aantoonbare relatie met de wateroverlast bestond. Na die datum zijn de kosten van deze onderstempeling voor rekening van de school gebleven, evenals de aanpassing van de stalen draagconstructie.

Voor andere staalconstructies in het gebouw zijn extra voorzieningen noodzakelijk op het gebied van brandwerende betimmeringen van stalen kolommen en liggers, die vanwege het voorval moeten worden vernieuwd. Deze hebben wij als extra kosten op last van overheid opgenomen.



Tot slot zijn ons kosten voorgelegd inzake de tuinaanleg en bestrating die rondom het schoolgebouw aanwezig zijn. Het - alsnog - totaal opnemen en (met bijleveren van een deel nieuwe materialen) herstraten van de verhardingen wordt vanwege verzakkingen (valgevaar) noodzakelijk geacht. Direct na het voorval zijn eerder al kosten gemaakt in het kader van schoonmaak en plaatselijk recht leggen bestratingen, leegzuigen van zandvangers en kolken alsmede reparaties van infiltratiekoffers en een pompinstallatie. Wij hebben ook deze kosten buiten de gebouwen ter uwer beoordeling in de schadebegroting opgenomen.

Bedrijfsuitrusting / Inventaris

Door het op meerdere plaatsen binnengedrongen regenwater is in diverse leslokalen alsmede in algemene ruimten schade ontstaan aan de vloerafwerkingen bestaande uit linoleum en stoffen vloerbekledingen. Bovendien zijn houten lesmateriaal en meubilair beschadigd geraakt. Om uitbreiding van de schade te voorkomen heeft men de inventaris laten ophalen en gedeeltelijk naar tijdelijke verblijfslocaties overgebracht, waarbij ook een en ander aldaar kon worden ingezet. Een ander deel heeft men tijdelijk elders in opslag genomen. De met vervoer en opslag gepaard gaande kosten namen wij tevens op in de schadecijfers. Een deel van de hiermee gepaard gaande werkzaamheden werd in eigen beheer uitgevoerd. Daarmee hielden wij rekening bij het begroten van de schade. De contra-expert verstrekte ons een gedetailleerd overzicht van de beschadigd geraakte inventaris.

Bij een nauwgezette controle van het aangereikte overzicht zijn op meerdere punten omissies gebleken, waarbij nota's per abuis doublerend zijn opgenomen. Wij hebben dit na uitgebreid overleg met de contra-expert waar nodig gecorrigeerd. In goed overleg met de contra-expert is de schade aan de inventaris op basis van nieuw- en dagwaarde alsmede waardevermindering begroot.

Bijzondere kosten

Na het ontstaan van de wateroverlast heeft verzekerde het schoolgebouw moeten ontruimen en heeft men, om de lessen doorgang te laten vinden, voor de leerlingen elders huisvesting gezocht en gevonden. De met de tijdelijke locaties samenhangende kosten namen wij op als bijzondere kosten en hadden voornamelijk betrekking op (bus)vervoer van de leerlingen van de schadelocatie naar de tijdelijke locaties en vice versa, alsmede huur van de locaties en energiekosten. Mede dankzij de inspanning van het onderwijzend personeel en ouders was er vrijwel geen sprake van lesuitval.

Waardegroondslag

Bij het begroten van de schade zijn wij uitgegaan van de volgende waardegroondslagen:

opstal	:	herbouwwaarde
inventaris	:	nieuwwaarde / dagwaarde
bijzondere kosten:		werkelijk gemaakte kosten



Schadebedrag

In overleg met de contra-expert namens verzekerde hebben wij de schade als volgt begroot:

Gebouw

• Herstelkosten	€	458.657,32	
• Extra kosten op last van overheid	€	9.025,29	
• Bereddingskosten; o.a. droging	€	16.298,84	
Bereddingskosten; stempelwerk kelder	€	<u>3.478,62</u>	
	€	19.777,46	
• Opruimingskosten incl. sloop	€	35.968,08	
• Tuinaanleg/bestrating; 1 ^e acties	€	15.863,62	
Tuinanleg/bestrating; nog uit te voeren	€	<u>25.422,94</u>	
	€	<u>41.286,56</u>	
Totaal			€ 564.714,71

Bedrijfsuitrusting / Inventaris

• Specificatie in dossier	€	140.355,14	
• Kosten vervoer en opslag	€	<u>36.274,96</u>	
Totaal			€ 176.630,10

Bijzondere kosten

Totale schade, inclusief btw	€	<u>175.468,91</u>	
	€	<u>916.813,72</u>	

De btw is voor verzekerde niet fiscaal verrekenbaar.

Voor de begrote schadecijfers is een Akte van Taxatie opgemaakt die door de experts is ondertekend en die wij als **bijlage 2** bij dit rapport voegen. Specificaties van de begrote schadecijfers bevinden zich in ons dossier.

Verzekerde som(men)

De verzekerde sommen van het gebouw van basisschool In 't Park alsmede de bedrijfsuitrusting / inventaris zijn gecontroleerd en voldoende bevonden.

Andere verzekeringen

Op het verzekerde risico zijn geen andere verzekeringen bekend.

Regres

Wij achten geen regresmogelijkheden aanwezig.

Hypotheek

Het uittreksel van de kadastrale registratie inzake hypotheek en beslagen treft u als **bijlage 3** aan. Hieruit blijkt dat voor de onderhavige onroerende zaak geen hypothecaire inschrijving bestaat.

Lengkeek

Dit is een geautoriseerd document zonder handtekening.

Bijlagen: 3