

Expertiserapport 2

Dossiernummer 4067364



Rotterdam
17 mei 2022

Expert
Ing. E. Duwel /nan

Onze referentie
4067364

Communicatie
088 - 554 02 14
e.duwel@lengkeek.nl

Opdrachtgever : Aon Risk Solutions
Referentie : de heer A.A.Th.M. van der Pluijm
Schadenummer : SB01798670
VNAB nummer : 640.735.207

Opdrachtdatum : 10 augustus 2021
1e bezoek : 12 augustus 2021
Eerdere rapporten : 24 augustus 2021

Verzekerde : Gemeente Barendrecht
Postbus 501
2990 EA Barendrecht

Polisgegevens : polisnummer B0100117765 / 0
waarop verzekerd de opstal en inhoud

Schadeadres : Dalton Lyceum
Zichtwei 1
2992 ZA Barendrecht

Soort schade : water

Schadedatum : 8 augustus 2021

Schadebedrag : € 116.034,34 inclusief btw

IBAN : NL04 RABO 0305 4002 15

Verzekerde som : niet gecontroleerd

Lengkeek

Admiralteitskade 72
3063 ED Rotterdam

Postbus 4264
3006 AG Rotterdam

088 - 554 00 10
rotterdam@lengkeek.nl
www.lengkeek.nl

KvK 08104729

Lengkeek B.V. is gevestigd te Rotterdam met vestigingen in Rotterdam, Amsterdam, Zwolle en Eindhoven. Op al onze werkzaamheden voor verzekeraars en makelaars zijn de NIVRE voorwaarden van toepassing. Op onze overige werkzaamheden zijn onze Algemene voorwaarden (AV 2019-01) van toepassing.



Opdracht

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

Voorgaande berichtgeving / rapportage

Door middel van ons expertiserapport 1 d.d. 24 augustus 2021 stelden wij u op de hoogte van de aard en mogelijke omvang van de schade, zoals deze is geleden door uw verzekerde op 8 augustus 2021. Thans kunnen wij u verder berichten. Volledigheidshalve halen wij onderstaand de hoofdlijnen uit onze eerdere rapportage aan.

Algemeen

Op het schadeadres is verzekerde eigenaar van een schoolgebouw voor mavo, havo en vwo, genaamd het Dalton Lyceum. Het gebouw bestaat uit een begane grond en twee verdiepingen, is opgetrokken uit beton en gevelbeplating en is voorzien van een EPDM dakbedekking. Het gebouw is circa vijftien jaar geleden opgeleverd en verkeert in een goede staat van onderhoud. Naast de opstal is tevens de inventaris verzekerd. Onderstaande foto ter illustratie.



Op 12 augustus 2021 hebben wij het schadeadres bezocht en gesproken mevrouw M. Groenenboom, medewerker van verzekerde alsmede met de heer J. Lubbes, voorman van Roofing Service Nederland.



Contra-expert

Verzekerde is bekend met de mogelijkheid een eigen expert te benoemen doch heeft aangegeven hier geen gebruik van te maken.

Beveiliging / Preventie

Het gebouw is voorzien van een inbraakalarminstallatie met doormelding. Zodra een melding wordt gegenereerd wordt een beveiligingsbedrijf gealarmeerd.

Clausules / Voorwaarden

Voor zover ons bekend zijn er in de polis geen bijzondere clausules van toepassing.

Evenement

In verband met de op handen zijnde plaatsing van zonnepanelen en de beperkte resterende technische levensduur van de EPDM dakbedekking heeft verzekerde na een meervoudig onderhandse aanbesteding de opdracht verstrekt aan Roofing Service Nederland om de oude dakopbouw (dakbedekking en isolatielaag) in zijn geheel te slopen en het platte dak te voorzien van nieuwe isolatie en EPDM.

In de overeenkomst tussen partijen is bij de opsomming van de kosten de volgende werkomschrijving opgenomen:

De kosten voor de dakrenovatie zijn als volgt opgebouwd:

- € 351.404,57 dakrenovatie (vernieuwen dakbedekking en vernieuwen dakisolatie dakdeel 2)
- € 42.472,21 dakveiligheid

In de periode van uitvoering van voornoemde werkzaamheden is volgens het nabijgelegen weerstation op zondag 8 augustus 2021 tussen de 30 en 40mm regen gevallen. In het weekend bleek dat het dak c.q. de afvoer daarvan de voorgenoemde hoeveelheid regenwater niet kon verwerken waarna er een aanzienlijke hoeveelheid water het schoolgebouw is ingestroomd. De lekkage werd op zondagmiddag 8 augustus 2021 omstreeks 14:30 uur door het beveiligingsbedrijf geconstateerd waarna de conciërge van de school, de heer Lansink, werd geïnformeerd. Door de conciërge is besloten om op dat moment geen verdere actie te nemen en hij zou de volgende ochtend ter plaatse zijn.

Het is nog niet geheel duidelijk hoe de communicatie tussen de conciërge en de beveiligingsmedewerker verliep. De rapporten van het beveiligingsbedrijf heeft u reeds mogen ontvangen.

Maatregelen

Het dakdekkersbedrijf Roofing Service Nederland heeft op maandagochtend 9 augustus 2021 het ingestroomde water met waterstofzuigers van de vloeren verwijderd.



Bevindingen

Opstal:

Ten tijde van onze inspectie ter plaatse constateerden wij verspreid over de begane grond, de eerste én de tweede verdieping watervlekken op de wand- en vloerafwerkingen en systeemplafondplaten.

Navolgende foto's ter illustratie van het schadebeeld:

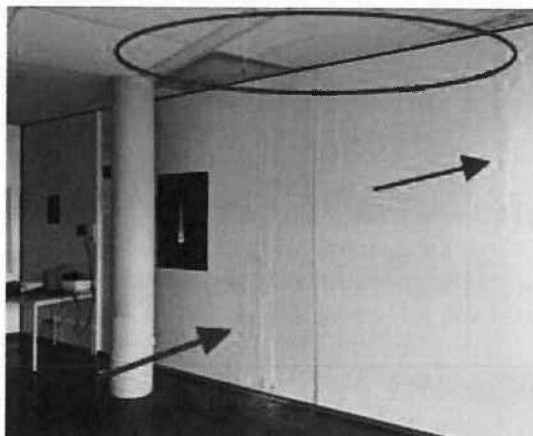


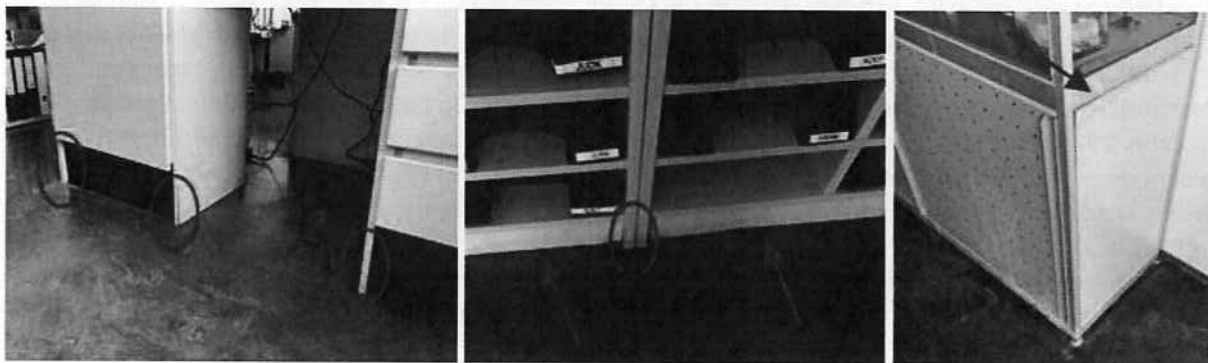
Foto 1: systeemwanden uitgezet / plafondplaten



Foto 2: watervlekken vloerafwerkingen

Inventaris:

Ten tijde van onze inspectie constateerden wij dat diverse meubilair nat is geworden en door de inwerking van vocht onherstelbaar beschadigd is geraakt. Navolgende foto's ter illustratie van het schadebeeld:



Foto's 4, 5, 6: meubilair uitgezet door vocht.



Volgens verklaring van de voorman van Roofing Service Nederland, de heer J. Lubbes, is in week 31 (2 t/m 6 augustus 2021, de dakopbouw op het hoogst gelegen dak gesloopt. Na de sloop is er een nieuwe dampremmende onderlaag aangebracht waarna er een op afschot gesmeerde isolatielaag is aangebracht. Voornoemde isolatielaag moest in het weekend van week 31 (7 en 8 augustus) uitharden waarna de werkzaamheden hervat konden worden. Een onderdeel van deze vervolgwerkzaamheden was het vernieuwen van de doorvoeren van het inpandige pluvia hemelwaterafvoersysteem (dat is een onderdrukstelsel met hogere capaciteit) en het opnieuw inplakken hiervan. Op vrijdag 6 augustus 2021 was volgens de heer J. Lubbes nog circa 50% van het pluvia hemelwaterafvoersysteem operationeel.

Zoals eerder vermeld is op zondag 8 augustus 2021 tussen de 30 en 40mm regen gevallen waarbij, door de verminderde afvoermogelijkheden, het waterniveau op het dakvlak dermate is gestegen dat dit uiteindelijk via dakopstanden de spouwmuur is ingestroomd. Het ingestroomde water is vervolgens via de betimmeringen van de gevelkozijnen de ondergelegen klaslokalen binnengestroomd. Voorts is er water onder de nieuwe isolatielaag gekomen waardoor het water via diverse springen boven de systeemplafonds van de ondergelegen klaslokalen kon stromen. Tenslotte is er water onder de dakopstand van het centrale trappenhuis door gestroomd, waardoor er eveneens water in de ondergelegen ruimten kon binnenstromen.

Extern onderzoek / Oorzaak

In uw opdracht werd het gespecialiseerde bureau BDA dakadvies ingeschakeld voor een onderzoek naar de toedracht en de oorzaak. Voor de resultaten van dit onderzoek verwijzen wij u naar de nog door BDA dakadvies uit te brengen rapportage.

Omvang van de schade

Opstal:

Als gevolg van de lekkage was ernstige schade ontstaan aan de marmoleum vloerafwerkingen waardoor 215 m² vervangen en 575 m² gerenoveerd moest worden. Hiernaast waren 369 m² systeemplafondplaten, zes stuks akoestische platen en diverse verlichtingsarmaturen dermate nat geworden dat deze vervangen moesten worden. Voorts waren in twee lokalen de beplating van de systeemwanden "bol" komen te staan door de inwerking van het water. Tevens is het wandtegelsysteem in het herentoilet op de tweede verdieping "hol en bol" komen te staan en zijn de wandafwerkingen in de trapopgang alsmede twee lokalen ernstig beschadigd geraakt. Ook was schade ontstaan aan de alarm- en brandmeldinstallatie wat na controle hersteld moest worden. Tenslotte werden er kosten gemaakt met betrekking tot de droging van de opstal.

Inventaris:

Als gevolg van de lekkage was onherstelbare schade ontstaan aan de inventaris, waardoor onder andere de loog-/zurenkasten, apothekerskasten en veiligheidskasten vervangen moesten worden. Hiernaast moesten acht stuks smartboards worden gecontroleerd op de inwerking van vocht waarbij werd geconstateerd dat er één beschadigd bleek te zijn en vervangen moest worden. Tenslotte was er diverse kleine inventaris onherstelbaar beschadigd geraakt door de inwerking van water.



Waardegrondslag

Bij het begroten van de opstalschade zijn wij uitgegaan van de herstelkosten in het kader van de herbouwwaarde. Bij het begroten van de schade aan de inventaris en goederen hebben wij de waarderingen conform de bepalingen volgens de nieuwwaarderegeling respectievelijk inkoopwaarde/kostprijs gehanteerd.

Schadebedrag

In goed overleg met verzekerde hebben wij de schade als volgt begroot:

Opstal

• Drogingskosten	€ 13.760,36	
• Herstel elektrische installatie	€ 3.338,50	
• Herstel alarm- / brandmeldinstallatie	€ 3.040,57	
• Bouwkundige herstelwerkzaamheden	€ 27.357,38	
• Herstel vloerafwerkingen	€ 21.254,95	
• Herstel wandafwerkingen	<u>€ 14.524,75</u>	
		€ 83.276,51

Inventaris

• Drogings-/reinigingskosten	€ 537,00	
• Diverse inventaris (deels dagwaarde)	<u>€ 12.082,64</u>	
		€ 12.619,64
Subtotaal, exclusief btw		€ 95.896,15
• Btw 21% over	€ 95.896,15	€ 20.138,19
Totaal, inclusief btw		<u>€ 116.034,34</u>

De specificatie van bovengenoemde bedragen bevindt zich in ons dossier.

Verzekerde verklaarde zich per e-mail akkoord met onze schadebegroting.



Regres / Voortgang

Vanuit de algemene inkoopvoorwaarden Onderwijsgroep Zuid-Hollandse Waarden voor PO en VO 1-1-2019 welke deel uitmaakt van de aannemingsovereenkomst met Roofing Service Nederland de volgende citaten:

Artikel 13 Aansprakelijkheid

- a. Leverancier is aansprakelijk voor alle schade die kan ontstaan in verband met de uitvoering van de verplichtingen die voortvloeien uit de overeenkomst.
- b. Leverancier vrijwaart opdrachtgever tegen alle financiële gevolgen van aanspraken van derden in enig verband staande met de uitvoering van zijn verplichtingen die voortvloeien uit de overeenkomst.
- c. Opdrachtgever heeft het recht van leverancier te verlangen een verzekering af te sluiten ter afdekking van de risico's. Leverancier heeft op eerste verzoek van opdrachtgever de plicht inzage in de daartoe strekken polis te geven.

De volledige overeenkomst alsmede de offerte van Roofing Service Nederland B.V. heeft u reeds mogen ontvangen.

Op dit moment is voor ons nog niet duidelijk of de dakdekker onzorgvuldig handelen in de zin van de Bedrijfsregeling Brandregres kan worden aangerekend. Met dergelijke dakwerkzaamheden gaan immers altijd lekkagerisico's gepaard (zeker als er onverwacht hevige regenval ontstaat). Anderzijds dienen de dakdekkers wel al het nodige te doen om waterschade te voorkomen.

Een bijzondere omstandigheid hierbij is dat kennelijk op zondag de lekkage wel ontdekt is, maar dat verzekerde toen niet op locatie is geweest. De dakdekker heeft hierover aangegeven dat een en ander mogelijk tot verergering van de schade heeft geleid. Of dat zo is kunnen wij (nog) niet beoordelen.

Zoals aan u toegelicht zijn de onderzoeksvragen voor BDA afgestemd met de AVB-expert van de dakdekker waarna het onderzoek werd ingesteld. Het onderzoek is vooralsnog niet afgerond en derhalve zijn wij thans in afwachting van de uitkomsten daarvan.

De dakdekker betreft:

Bedrijf : Roofing Service Nederland B.V.
Adres : Mercuriusweg 37
6971 GV Brummen
Telefoonnummer : 0575-565555
E-mail: info@roofingservice.nl

Direct na het voorval meldde zich een AVB-expert van Interpolis en daarmee stemmen wij thans de toedracht en schade verder af. In een volgende rapportage berichten wij u verder over de regresmogelijkheden. Intussen verzoekt verzekerde tot afwikkeling over te gaan.

Wij streven er naar u omstreeks medio juni 2022 aanvullend c.q. afsluitend te informeren.

Lengkeek Dit is een geautoriseerd document zonder handtekening.

Pagina 7 van 7 behorende bij rapportnummer 4067364