

EINDRAPPORT

28 november 2024

Opdrachtgever	Aon Risk Solutions Behandelaar : Mevrouw T. Spiessens Kenmerk : 1853323
Bovenstaande verzekeraar	Allianz Nederland Corporate Kenmerk : 403-6901
Crawford & Company	Behandelaar : Jaap-Jan Uil Kenmerk : 1026532 Telefoon : +31 (0)6 25149394 Email : Jaap-JanUil@Crawco.nl
Verzekerde	Gemeente Vlaardingen Westnieuwland 6 3131 VX Vlaardingen
Schadeadres	Waterleidingstraat 4 3134 KC Vlaardingen
Verzekering VNAB nummer Polisnummer Verzekerde som	648324603 B0100134990 Opstallen - € 0,00
Controle verzekerde som(men)	Niet uitgevoerd
Gebeurtenis	Brand
Schadedatum	25 april 2024
Schadevaststelling	€ 22.905,78 inclusief btw

Dossiervoortgang

Opdrachtdatum	26 april 2024
Eerste contact	26 april 2024
Eerste bezoek	7 mei 2024
Voorbericht	18 november 2024
Laatste tussenbericht	14 oktober 2024



Foto 1: Waterleidingstraat 4 te Vlaardingen

Inleiding

Op 26 april 2024, ontvingen wij uw opdracht om dit schadevoorval in behandeling te nemen. Gelet op de berichten die de opdracht vergezelden, namen wij direct contact op met de heer H. Stijnen, bouwprojectmanager namens de Gemeente Vlaardingen. Wij maakten een afspraak voor het bezoeken van de schadelocatie. Aansluitend voorzagen wij u in een eerste telefonische terugkoppeling naar aanleiding van ons bezoek. Inmiddels kunnen wij u als volgt afsluitend informeren.

Algemeen/verzekerde risico

De gemeente Vlaardingen heeft op het adres Waterleidingstraat 4 - 6 te Vlaardingen een kantoor en diverse opslagruimten in eigendom. Op het adres Waterleidingstraat 4 is een kantoor en opslagruimte gesitueerd. Het pand wordt verhuurd aan Ad-Hoc. Deze verhuurt in onderhavig pand diverse kantoor en opslagruimten. Het gebouw is opgetrokken met een staalconstructie voorzien van diverse gevelelementen en met harde materialen gedekt. Het gebouw wordt door middel van een gasgestookte cv-ketel en radiatoren verwarmd.

Beveiliging

Het terrein is met een hekwerk omheind, waarin een stalen toegangspoort is opgenomen. Het hang- en sluitwerk van het gebouw zijn van een standaard braakwerende kwaliteit. De beheerder heeft de vaste deursloten van het gebouw buiten gebruik gesteld en vervangen door hangsloten. Eén van de huurders heeft in het door hen gehuurde gedeelte een inbraaksignaleringssysteem aangebracht.

Toedracht

Op 25 april 2024, omstreeks 07:00 uur, werd door de schipper van een voorbijvarend schip waargenomen dat er sprake was van brand in het achterste gedeelte van het pand. Deze persoon heeft via het landelijke alarmnummer de brandweer gealarmeerd. Nadat de brandweer ter plaatse was gekomen, bleek sprake te zijn van een ernstige situatie. Het vuur greep snel om zich heen, waardoor het vuur moeilijk onder controle was te krijgen. In overleg met de brandweer heeft het gemeentelijk havenbedrijf de blusboot PDA ingezet om de brand te kunnen bestrijden. Deze heeft vanaf het openwater het vuur kunnen bedwingen en verdere overslag naar omliggende panden kunnen voorkomen.

Oorzaak

Tijdens ons bezoek ter plaatse hebben wij geen oorzaak van de brand kunnen waarnemen of vaststellen. Tijdens het blussen van de brand zijn zeer grote hoeveelheden water in het pand gespoten dat het niet meer mogelijk was om de oorzaak van de brand te achterhalen. Brandstichting kon niet worden uitgesloten.

Genomen maatregelen

In opdracht van verzekerde werden de eerste beredende maatregelen genomen, waaronder het afschotten van het pand. Tevens werd opdracht verstrekt aan een beveiligingsbedrijf om de eerste dagen na het evenement het gebied rondom de brandlocatie te beveiligen. Deze beveiliging is ingezet omdat er ook reeds voor de brand sprake was van overlast en diverse brandstichtingen. De beveiliging zou ook zijn ingezet om de inboedel en inventaris, die in het pand aanwezig waren, te beveiligen.

Bevindingen

Tijdens ons bezoek ter plaatse hebben wij, zoals eerder aangegeven, gesproken met de heer H. Stijnen, bouwprojectmanager namens de Gemeente Vlaardingen. Het pand is op de begane grondvloer dermate aangetast door het bluswater dat er weinig onderdelen meer van het pand kunnen worden hersteld. Een groot gedeelte van het pand hebben wij aan de binnenzijde niet kunnen inspecteren omdat de brand dermate verwoestend is geweest, dat het niet veilig was om het te kunnen betreden. Door de heer Stijnen werd aangegeven dat de locatie op de nominatie staat voor herontwikkeling. De bedoeling was om het geheel te slopen en aansluitend zouden er in het gehele gebied woningen worden gerealiseerd. Er zou reeds een vergunning voor herontwikkeling zijn verstrekt. Om het geheel te kunnen overdragen aan de projectontwikkelaar moest het geheel worden gesloopt en de restanten afgevoerd. Voor het ontstaan van de brand was er reeds een sloopvergunning afgegeven. De huurders van de locatie zouden vanuit de beheerder het bericht hebben ontvangen om binnen 4 weken het geheel leeg te moeten opleveren. Tijdens ons bezoek waren de diverse huurders drukdoende om het geheel leeg te ruimen.

Omvang van de schade

In opdracht van verzekerde is het pand gesloopt en zijn de restanten verwijderd en afgevoerd. Voor het uitvoeren van de sloopwerkzaamheden is een offerte aangevraagd. Na ontvangst van de stukken en informatie stelden wij vast dat er geen sprake is geweest van verhoogde sloopkosten als het gevolg van de brand.

Direct na het incident is opdracht verstrekt om het pand af te schotten en een nooddeur aan te brengen. De hiermee verband houdende kosten voor de aangebrachte noodvoorzieningen hebben wij separaat opgenomen.

Aangezien in het pand de stroomvoorziening gesitueerd was van alle omliggende panden moest deze voorziening worden omgelegd. Alle omliggende panden werden vanuit het brandpand voorzien van stroom en water. De hiermee verband houdende kosten hebben wij in onderstaande schadeopstelling weergegeven.

Tot slot worden door verzekerde de kosten geclaimd voor het inzetten van de beveiliging rondom de brandlocatie. Wij hebben de hiermee verband houdende kosten geheel onder voorbehoud aan polisdekking opgenomen in de eindopstelling van de schade.

Schadevaststelling

In overleg met verzekerde stelden wij de omvang van de schade op basis van verhoogde sloopkosten als volgt vast:

Opstallen

Verminderde sloopwaarde		nihil		
Kosten omleggen nutsvoorzieningen	€	5.021,50		
Kosten noodvoorzieningen	€	5.789,12		
		Subtotaal	€	10.810,62

Onder uitdrukkelijk voorbehoud aan polisdekking:

Beveiligingskosten omgeving	€	12.095,16		
		Subtotaal	€	12.095,16

Totaal inclusief btw			€	22.905,78
-----------------------------	--	--	----------	------------------

Nadere details bevinden zich in ons dossier.

De heer A. Moradi, assetmanager vastgoed namens de Gemeente Vlaardingen, heeft zich met bovengenoemde schadevaststelling schriftelijk kunnen verenigen.

Eigen risico

Bij het vaststellen van de schade hielden wij geen rekening met het van toepassing zijnde eigen risico en/of maximeringen.

Btw

De btw is voor verzekerde niet verrekenbaar.

Verzekerde sommen

In het toegezonden overzicht van de verzekerde objecten staat geen verzekerde som aangegeven in het toegezonden overzicht. Wij hebben de verzekerde som dan ook niet kunnen controleren

Andere verzekeringen

Wij begrepen dat verzekerde geen andere verzekeringen heeft afgesloten waarop deze schade kan worden geclaimd.

Regres

Gelet op het ontbreken van de feitelijke oorzaak voor het ontstaan van de brand zien wij geen mogelijkheden voor het voeren van een regresactie.

Crawford & Company (Nederland) B.V.

Jaap-Jan Uil