

EXPERTISERAPPORT 2

Zwolle
26 juni 2024

Expert
E.G.J. ter Beest NIVRE-re
Ing. S.A. van Helden NIVRE-re

Onze referentie
4084850

 Koggelaan 3D
8017 JH ZWOLLE

 Postbus 234
8000 AE ZWOLLE

 zwolle@lengkeek.nl
 www.lengkeek.nl

 088 - 554 00 38
 KvK 08104729

Communicatie
088 - 554 02 17
e.terbeest@lengkeek.nl
s.vanhelden@lengkeek.nl

Opdrachtgever : Aon Risk Solutions
Referentie : mevrouw F.W. Denneboom
Schadenummer : 1826417
VNAB-nummer : 640.476.710

Opdrachtdatum : 14 december 2022
Bezoeken : 14 december 2022 en 20 april 2023
Eerder rapport : 20 december 2022

Verzekerde : NHL Stenden Hogeschool
Rengerslaan 10
8917 DD Leeuwarden

Polisgegevens : polisnummer B0100110708 / 0, waarop onder andere verzekerd
€ 32.310.101,73 aan opstallen locatie Emmen
€ 20.182.335,73 aan inventaris locatie Emmen

Schadeadres : Locatie Emmen
Van Schaikweg 94
7811 KL Emmen

Soort schade : waterlekkage

Schadedatum : 13 december 2022

Schadebedrag : **€ 52.145,37** inclusief btw

IBAN : NL 14 INGB 0655 2796 79

Verzekerde som : getaxeerd



Opdracht

Naar aanleiding van uw opdracht hebben wij het onderzoek naar de oorzaak, toedracht en omvang van de schade voortgezet. Op basis van de verkregen informatie kunnen wij u als volgt afsluitend rapporteren.

Resume

Uw verzekerde, NHL Stenden Hogeschool, beschikt onder andere over een locatie aan de Van Schaikweg 94 te Emmen. Het complex aldaar bestaat uit meerdere gebouwen van verschillende bouwaard.

Op 13 december 2022 is sprake geweest van wateroverlast in het scholencomplex. Personeel van de school constateerde dat er water lekte vanuit de plafonds op de begane grond en eerste verdieping. Door personeelsleden van de school werden direct na constatering eerste schoonmaakwerkzaamheden uitgevoerd, daarbij geassisteerd door het vaste schoonmaakbedrijf CSU.

Verzekerde deelde ons mede dat aan onderhoudspartner BAM werd verzocht een onderzoek in te stellen naar de herkomst van het water. Daarbij werd vastgesteld dat het leidingwerk van 13 na-verwarmers, welke zijn aangebracht in het luchtbehandelingssysteem, waren gebarsten als gevolg van bevriezing. Een en ander zeer waarschijnlijk het gevolg van koude buitenlucht, die door de luchtbehandelingskast het systeem in werd geblazen. Ten tijde van ons expertisebezoek waren reeds werkzaamheden aan het ventilatie- en luchtbehandelingssysteem opgestart om de overlast te beperken en voorkomen.

Het uitgestroomde water is terecht gekomen in / op het ventilatie-/luchtbehandelingssysteem, plafonds, wanden, vloerbedekkingen, elektra (verlichting, alarmering en rookmelders), meubilair en elektronica (WiFi-accesspoints, pc's, tv's, printers en dergelijke).

Voor verdere details omtrent onze eerste bevindingen inclusief foto's verwijzen wij u naar onze eerdere rapportage.

Contra-expert

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

Clausules / Voorwaarden

Er zijn ons geen clausules dan wel bijzondere voorwaarden bekend gemaakt, die voor de beoordeling van deze kwestie relevant zijn.



Aanvullende bevindingen

Algemeen

In het kader van onze werkzaamheden spraken onder andere met de heer P. Hooijenga (Teamleider Facilitair), de heer A. Kolhoop (Afdeling Real Estate) en de heer L. Floo (Afdeling Service) van verzekerde. Uit hetgeen ons werd medegedeeld hebben wij het navolgende kunnen opmaken:

Gedurende 2020 werd het gebouwencomplex van de NHL Stenden Hogeschool te Emmen in fasen verbouwd en voorzien van nieuwe werktuigkundige en elektrotechnische (W- en E-)installaties. Dit werk werd na openbare aanbesteding bouwkundig gegund aan Brands Bouw te Groningen/Emmen en qua W- en E-installaties aan Pranger-Rosier Installaties (onderdeel van de Unica Groep) te Leeuwarden. Als adviseur voor de W- en E-installaties was betrokken Adviesbureau Sijperda-Hardy te IJlst, die het bestek opstelde. Zoals eerder vermeld is BAM Bouw en Techniek, afdeling Gebouwservices Noord, te Groningen (verder BAM) de langdurig onderhoudspartner van verzekerde.

In het kader van de verbouwing werd het gebouwencomplex te Emmen onder andere voorzien van nieuwe luchtbehandelingkasten, kanalen met naverwarmers en een nieuw gebouwbeheersysteem. Omdat het werk in fasen werd uitgevoerd zijn de bestaande warmte opwek installaties (CV-ketels / warmtepompen), delen van het leidingwerk en de radiatoren vooralsnog hergebruikt, om in een later stadium te worden vervangen. De nieuwe luchtbehandelingskasten zijn voorzien van een zogenaamd warmtewiel, dat voorziet in een warmteuitwisseling tussen aangezogen verversingslucht en afgeblazen lucht.

Onderzoek oorzaak waterschade

Verzekerde gaf ons nader inzicht in het oorzaakonderzoek dat tezamen met BAM werd uitgevoerd. BAM heeft hiertoe onder andere de log-files met veranderingen aan instellingen, storingsmeldingen en resets in het Priva gebouwbeheerssysteem uitgelezen. Daaruit kwamen de navolgende feiten naar voren:

- Het gebouwencomplex is voorzien van meerdere luchtbehandelingskasten. Alle lek geraakte naverwarmers bevonden zich in het kanaalwerk achter luchtbehandelingkast 1-A2;
- Op 24 mei 2022 is het maximum regelbereik van het warmtewiel van de luchtbehandelingskast 1-A2 teruggezet van 100 % naar 0 %, hetgeen is geschied onder het gebruikersaccount "Stenden". Als gevolg hiervan werd de aangezogen buitenlucht in de luchtbehandelingskast niet voorverwarmd, terwijl de buitenluchttemperatuur op de schadedatum beneden vriespunt was.

Volgens verklaring van verzekerde is het warmtewiel na temperatuurklachten stilgezet om de temperatuur in het gebouw zo laag mogelijk te kunnen krijgen in de zomersituatie. De instellingen zijn echter nooit teruggezet naar de wintersituatie. De omschakeling zou volgens de huismeester van de locatie zijn geschiedt door een monteur van BAM. Omdat deze monteur niet over een eigen account beschikte heeft deze ingelogd onder de algemene gebruikersaccount "Stenden". Het stilzetten van het warmtewiel is opvallend omdat de klimaatregeling is voorzien van een automatisch zomer- / winterschakeling;



- Op 13 december 2022 om 06:00 uur is het tijdprogramma van de luchtbehandelingskasten 1-A2 en 1-G actief geworden, waarop de CV-afsluiters naar de achterliggende naverwarmers werden opengestuurd. De CV-afsluiter naar de naverwarmers achter de 1-A2 luchtbehandeling is echter in storing gevallen en niet geopend, waardoor ook de pomp die het warme cv-water moet aanvoeren niet wordt aangestuurd. Dit heeft om 06:02:35 uur geleid tot een “laag” alarmmelding, waarop geen verdere vorstbeveiliging in werking is getreden; Verzekerde deelde ons mede dat “laag”alarmmeldingen niet leiden tot oproep van de huismeester, technische dienst of externe storingsdienst;
- Op 13 december 2022 omstreeks 09:10 uur is de voormelde alarmmelding binnen NHL Steden opgemerkt. Een indrukken van de resetknop op de regelkast bracht geen resultaat en leidde binnen enkele seconden tot een nieuwe alarmmelding. Na enkele pogingen de storing te resetten is BAM verzocht ter plaatse te komen voor onderzoek. Terwijl de monteur van BAM bezig was met zijn onderzoek zijn trad omstreeks 11:00 uur de waterlekkage op.
- Hoewel de transportpompen van beide luchtbehandelingskasten werden uitgeschakeld bleef er waterlekkage optreden omdat de CV-systemen waren voorzien van een automatisch watersuppletie;
- Nader onderzoek van de luchtbehandelingskast 1-A2 heeft aangetoond dat deze niet was voorzien van een vorstbeveiliging. Verzekerde voorzag ons van een kopie van het door Sijperde-Hardy opgestelde bestek d.d. 30 augustus 2019, dat de basis vormde voor de installatie vereisten. Dit bestek vermeldt op pagina 75 ten aanzien van de te leveren luchtbehandelingskasten het navolgende:

Vorstbeveiliging:

Ter voorkoming van het bevriezen van de warmtewisselaar moet er een vorstbeveiliging regeling in de kast zijn opgenomen. Deze dient bij bevriezing de toevoer ventilator terug te regelen.

Meteorologische situatie

Controle van de door het KNMI vastgestelde weersgegevens op de schadedatum leert ons dat de minimum buitenluchttemperatuur in de betreffende regio -8,4 °C was en dat de maximumtemperatuur die dag niet boven het vriespunt is geraakt.

Bespreking verzekerde – Sijperda Hardy - Pranger Rosier

Verzekerde heeft de resultaten van het oorzaakonderzoek op 23 januari 2023 in een Teams-overleg met vertegenwoordigers van Sijperda Hardy en Pranger Rosier doorgenomen. Daarbij werd aangehaald dat de in fase 2 en 4 van de verbouwing geleverde luchtbehandelingskasten, in tegenstelling tot het bestek, niet waren voorzien van een vorstbeveiliging en/of regeltechnische programmering. Installateur Pranger Rosier heeft in het overleg toegegeven een en ander over het hoofd te hebben gezien, doch alsnog voor haar kosten aanpassingen te zullen verrichten. Als zodanig is Pranger aangekondigd dat zij een aansprakelijkstelling tegemoet kon zien.



Bespreking onderzoeksresultaten

Naar aanleiding van voormelde bevindingen hebben wij zowel BAM als Pranger-Rosier installaties uit uw naam aansprakelijk gesteld en geadviseerd de kwestie de eventuele aansprakelijkheids-verzekeraar te betrekken. Beide partijen zijn vervolgens uitgenodigd voor een bespreking van de onderzoeksresultaten op de schadelocatie, welke bespreking was gepland voor 20 april 2023. Ondanks telefonische herinnering heeft zich alleen de heer G. Kasper (Artium Experts), optredend namens de AVB-verzekeraar van BAM, zich voor de bespreking gemeld. In dit gesprek werd de navolgende informatie uitgewisseld:

Naar aanleiding van de aanhoudende klachten met betrekking tot de temperatuur in het complex, heeft in mei 2022 een W- monteur van BAM de klimaatinstallatie onderzocht. Deze stelde vast dat er te weinig koelmedium in het systeem zat. Daarnaast heeft een meet- en regeltechnicus van BAM de klimaatregeling nagezien, dit was de heer J. Groenhof. Omdat BAM werkt met digitale werkbevestigingen kan geen werkbom worden overlegd.

Naar weten van verzekerde kunnen veranderingen in de programmering van het Priva gebouwbeheersysteem alleen op locatie worden gemaakt middels een pc via kabelinterface. Omdat verzekerde niet beschikt over dergelijke apparatuur kan alleen de technicus van BAM de aanpassingen in de programmering hebben doorgevoerd en het warmtewiel hebben stilgezet. Expert G. Kasper deelde ons mede vanuit BAM geen informatie te hebben verkregen over het veranderen van instellingen, doch hierover navraag te zullen doen.

Opvolging bespreking

Expert G. Kasper heeft ons nadien later weten dat BAM bij haar standpunt blijft dat zij het warmtewiel niet uitgeschakeld heeft en dat het evenement te wijten is aan technische gebreken, zoals het ontbreken van een vorstbeveiliging.

Verzekerde heeft ons laten weten geen hard bewijs te kunnen aanleveren dat het de monteur van BAM is geweest die op 24 mei 2022 in het gebouwbeheersysteem het regelbereik van het warmtewiel op 0% heeft gezet.

Omvang van de schade

Beredding

Verzekerde heeft direct na constatering van de lekkage en wateroverlast onderstaand inventaris in eigen beheer verwijderd, waarna een ingehuurd schoonmaakspecialist het water heeft verwijderd.

Opstal

De als gevolg van de bevrozing lekgeraakte naverwarmers waren dermate vervormd dat deze vervangen diende te worden. De waterschade aan de plafonds, schilderwerk van wanden en de parketvloer kon worden hersteld.

Inventaris

Verzekerde heeft de door vocht aangetaste vloertegels waar nodig vervangen.



Waardegrondslag

Bij het begroten van de opstalschade zijn wij uitgegaan van de herstelkosten in het kader van de herbouwwaarde. Voor het begroten van de schade aan de inventaris hebben wij de nieuwwaarderegeling aangehouden.

Schadebedrag

Op basis van de ons ter hand gestelde informatie en bescheiden hebben wij in overleg met verzekerde de schade als volgt begroot:

Beredding

• Verwijderen water door derden	€	1.409,90	
• Uit- en inruimen in eigen beheer	€	<u>750,00</u> +	
Subtotaal			€ 2.159,90

Opstal:

• Vervangen defecte naverwarmers	€	35.094,84	
• Systeem plafondplaten	€	789,53	
• Schilderwerk wanden	€	943,35	
• Parketvloer herstellen	€	<u>11.191,85</u> +	
Subtotaal			€ 48.019,57

Inventaris:

• Tapijttegels vervangen	€	1.865,90	
• Gameconsole / toetsenbord	€	<u>100,00</u> +	
Subtotaal			€ 1.965,90 +
Totaal			<u><u>€ 52.145,37</u></u>

Vermelde bedragen zijn inclusief btw, daar deze voor verzekerde niet fiscaal verrekenbaar is. Verzekerde, in de persoon van mevrouw Melina Koning, verklaarde zich per emailbericht akkoord met voormelde schadebegroting.

Voorgenoemde schadebedragen zijn niet afgestemd met de expert(s) van betrokken partijen.

Verzekerde sommen

De verzekerde sommen zijn door ons niet gecontroleerd.

Andere verzekeringen

Op het verzekerde risico zijn geen andere verzekeringen bekend geworden.



Regres

Zoals uit de bevindingen blijkt is de bevroering van de naverwarmers en opvolgende waterschade het gevolg van een combinatie van factoren. Belangrijkste factor betreft het ontbreken van een vorstbeveiliging op enkele luchtbehandelingskasten en corresponderende programmering van het gebouwbeheersysteem. Dit leidde pas tot problemen op het moment dat één van de afsluiters in het cv-systeem door een storing niet opende, doch daar dient juist een vorstbeveiliging voor.

Het feit dat het warmtewiel buiten bedrijf was is van invloed geweest omdat een functioneren hiervan meest waarschijnlijk voldoende was geweest om de aangezogen lucht tot boven de vorstgrens te verwarmen. Anderzijds is het voorkomen van bevroering van naverwarmers geen primaire functie van een warmtewiel.

Helaas werd de storing aan de afsluiter niet op tijd onderkend om schade te kunnen voorkomen. Hierbij moet wel bedacht worden dat een waterlekage pas optreedt tijdens ontdooing van de bevroren warmtewisselaars. Ervaring leert dat een geforceerde koude luchtstroom binnen enkele tientallen minuten tot bevroering van een onverwarmde warmtewisselaar kan leiden. Als zodanig kan ons inziens verzekerde weinig worden verweten.

Gelet op voorgaande zijn wij van mening dat het niet leveren van een vorstbeveiliging en adequate corresponderende programmering van het gebouwbeheersysteem door Pranger-Rosier, conform het bestek en de aanbieding, de voornaamste oorzaak voor het evenement betreffen. Verzekerde voorzag ons van de notulen van de Teams-vergadering met Pranger-Rosier waarin deze erkent de vorstbeveiliging en de regeltechnische programmering achterwege te hebben gelaten. Als zodanig zijn wij van mening dat Pranger-Rosier in gebreke is gebleven.

Reeds eerder hebben wij BAM en Pranger Rossier aansprakelijk gesteld. De expert, welke door de verzekeraar van BAM is ingeschakeld, heeft aansprakelijkheid van de hand gewezen. Pranger Rossier heeft verder niet inhoudelijk op onze aansprakelijkstelling gereageerd. Afstemming van schade-oorzaak en schade-omvang heeft derhalve met (experts van verzekeraars van) tegenpartijen nog niet plaatsgevonden.

Graag vernemen wij van u of wij richting Pranger Rossier verder actie dienen te ondernemen. Bij uw akkoord zullen wij tevens de contractuele verhoudingen tussen partijen en de daarbij behorende stukken nader opvragen c.q. bestuderen.

Uw instructies dienaangaande zien wij nader tegemoet.

Hypotheek

Het uittreksel van de kadastrale registratie inzake hypotheek en beslagen hebben wij u bij expertiserapport nummer 1 toegezonden. Hieruit blijkt dat voor de onderhavige onroerende zaak geen hypothecaire inschrijving bestaat.



Controle IBAN

Ten tijde van ons expertisebezoek was de heer P. Hooijenga niet bekend met het IBAN van uw verzekerde. Derhalve heeft geen controle van het IBAN kunnen plaatsvinden.

Controle identiteit

Onze contactpersoon bij verzekerde, de heer P. Hooijenga, kon geen identiteitsbewijs overleggen ten tijde van ons bezoek.

Lengkeek

Dit is een geautoriseerd document zonder handtekening.