

Expertiserapport 1 (afsluitend)

Dossiernummer 4044540



Zwolle
26 februari 2020

Expert
Ing. G.J. Geertsma NIVRE-re /hrn

Communicatie
088 - 554 02 11
gj.geertsma@lengkeek.nl

Opdrachtgever : Aon Risk Solutions
Referentie : mevrouw I.D. Pape
Schadenummer : SB01749504
VNAB nummer : 640.494.202

Opdrachtdatum : 5 augustus 2019
1^e bezoek : 6 augustus 2019
Vervolgbezoeken : diverse data

Verzekerde : Gemeente Meppel
Postbus 501
7940 AM Meppel

Polisgegevens : polisnummer B0100110975, waarop verzekerd
- Opstal

Schadeadres : Friesestraatweg 12
7948 LL Nijeveen

Soort schade : vandalisme / diefstal

Schadedatum : tussen 6 en 17 juni 2019

Schadebedrag : zie rapport

Lengkeek

📍 Koggelaan 3/D
8017 JH Zwolle

📮 Postbus 234
8000 AE Zwolle

📞 088 - 554 00 38
✉ zwolle@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.

Algemeen

Het verzekerd risico betreft een voormalig schoolgebouw, opgetrokken uit metselwerk en gedekt met harde materialen. Het gebouw werd omstreeks 1923 gebouwd en in 1999 werd een gedeelte aan de achterzijde aangebouwd.

Tijdens ons expertisebezoek spraken wij met mevrouw A. Albers, medewerker vastgoedbeheer bij Gemeente Meppel, verder te noemen verzekerde.

Voorgeschiedenis:

Verzekerde liet ons weten dat het pand tot 1 mei 2019 werd verhuurd aan Camelot Europa te Eindhoven. Camelot Europa betreft een antikraak organisatie die kamers verhuurt aan particulieren.

Desgevraagd verklaarde verzekerde ons dat vanaf 1 mei 2019 het voormalig schoolgebouw leeg stond, in afwachting van een nieuwe huurder. Inmiddels heeft verzekerde het pand verhuurd aan Storage Share te Amsterdam.

Wij vernamen van verzekerde dat het voormalig schoolgebouw reeds enkele jaren te koop wordt aangeboden via makelaar kantoor Oostergetel te Meppel. Echter, er heeft zich tot op heden nog geen serieuze koper gemeld.

Evenement / Oorzaak

Op donderdag 1 augustus 2019 heeft verzekerde, samen met een mogelijk nieuwe huurder, het schoolgebouw geïnspecteerd. Tijdens deze inspectie constateerde verzekerde een grote ravage in het schoolgebouw en stelde vast dat diverse koperen leidingen alsook een aantal cv-ketels uit het verzekerd risico waren ontvreemd.

Tijdens ons bezoek ter plaatse vernamen wij van verzekerde dat tussen 6 juni 2019 en 17 juni 2019 de schadegebeurtenis heeft plaatsgevonden. Desgevraagd vernamen wij van verzekerde dat op 6 juni 2019 de makelaar het verzekerd risico nog had bezocht. Tijdens dit bezoek was er nog geen sprake van schade. Op 17 juni 2019 heeft de lokale brandweer een oefening gehouden in het verzekerd risico. Ten tijde van deze oefening was de ravage reeds aanwezig. Door de brandweer werd geen melding gemaakt bij verzekerde.



Verzekerde verklaarde ons dat zij het vermoeden heeft dat de dader(s) het verzekerd risico via een toiletraam, gesitueerd in de rechterzijgevel, het pand zijn binnengedrongen, aangezien dit toiletraam mogelijk niet goed was afgesloten. De overige ramen en deuren waren namelijk afgesloten. In het pand werden diverse binnendeuren opengebroken, teneinde de ruimtes te kunnen bereiken.

Op aanwijzing van verzekerde hebben wij het toiletraam geïnspecteerd. Wij alsook verzekerde constateerden geen zichtbare braakschade aan het toiletraam.

Politieonderzoek

Door verzekerde is inmiddels aangifte gedaan bij de politie. Een kopie van het proces-verbaal is reeds in uw bezit.

Voor zover ons bekend heeft het ingestelde politieonderzoek niet geleid tot aanhouding van de dader(s) dan wel tot inbeslagname van het onvreemde. Wij hebben ons namens u bij de politie laten registreren en hebben haar verzocht ons van relevante mutaties op de hoogte te houden. Zodra wij informatie ontvangen, zullen wij u hiervan in kennis stellen.

Omvang van de schade

Op aanwijzing van verzekerde hebben wij het gehele pand geïnspecteerd en constateerden dat alle koperen waterleidingen, de waterkranen, de groepenkasten alsook vrijwel de complete bekabeling uit het pand waren onvreemd. Tevens constateerden wij dat de drie cv-ketels volledig zijn gestript, waarbij eveneens de cv-pompen en regelaars zijn meegenomen.

In de toiletruimtes raakte het sanitair ernstig beschadigd. Daarnaast zijn diverse binnendeuren alsook het systeemplafond ernstig beschadigd geraakt.

Uit vervolgonderzoek is ons gebleken dat, tijdens het verwijderen van de cv-ketel, diverse asbesthoudende ventilatiebuizen beschadigd zijn geraakt, waardoor er in deze vertrekken asbestverontreiniging was ontstaan. Derhalve dienden deze ruimtes te worden gesaneerd.

Onderstaande foto's geven u een beeld van de schadeomvang.



Foto 1: Overzichtsfoto toiletraam



Foto 2: Overzichtsfoto cv-ketel



Foto 3: Overzichtsfoto keukenruimte



Foto 4: Overzichtsfoto centrale hal

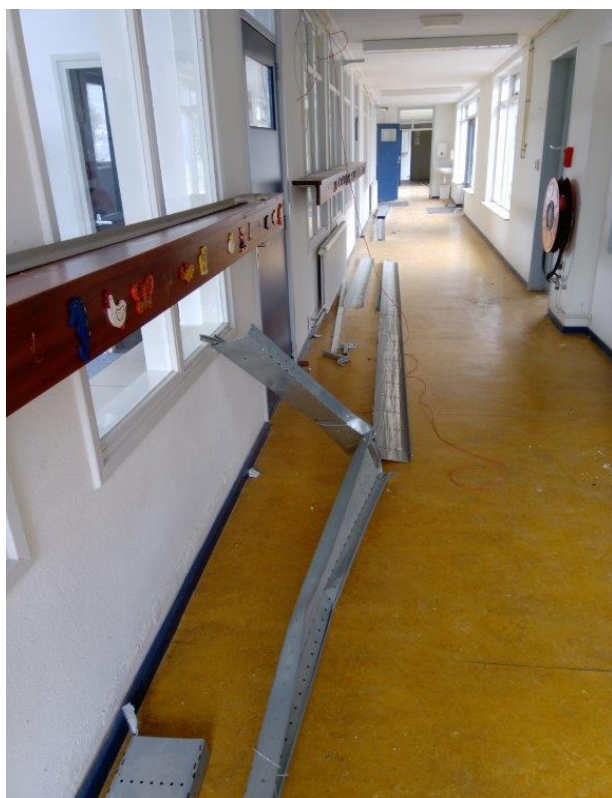


Foto 5: Overzichtsfoto gang



Foto 6: Overzichtsfoto meterkast

Schadebedrag

In eerste instantie ontvingen wij van verzekerde een herstelkostenopgave van circa € 105.000,00 inclusief btw, waarbij er in eerste instantie een opgave was gemaakt om het pand terug te brengen naar de oorspronkelijke situatie.

Tevens ontvingen wij van verzekerde een offerte € 19.360,00 inclusief btw voor de asbestsanering. Hiervoor werd door ons, in overleg met verzekerde, een tweede offerte voor opgevraagd. Deze offerte sloot op een totaalbedrag van € 11.071,50 inclusief btw.

Na diverse overleggen werd er in goed overleg met verzekerde besloten om alleen de noodzakelijke bouwkundige herstelwerkzaamheden te herstellen, waarna verzekerde het pand weer kon verhuren.

Voor de bouwkundige zaken die verzekerde niet gaat herstellen, hebben wij in goed overleg met verzekerde hiervoor de verminderde verkoopwaarde vastgesteld.



Na diverse overleggen met verzekerde werd de schade, na correcties onzerzijds, als volgt vastgesteld:

Opstal:

- | | |
|----------------------|-------------|
| • Bouwkundig herstel | € 27.698,11 |
|----------------------|-------------|

Bijkomende kosten

- | | |
|---|---------------------------|
| • Opruimingswerkzaamheden | € 5.505,50 |
| • Asbestsanering, inclusief asbestinventarisatierapport | € 12.584,00 |
| • Toezicht en begeleiding | € 2.215,25 |
| Totaal, inclusief btw | <u>€ 48.002,86</u> |

Opstal, basis verminderde verkoopwaarde:

- | | |
|--|---------------------------|
| • Bouwkundig herstel, op basis verminderde verkoopwaarde | € 30.647,14 |
| Totaal, inclusief btw | <u>€ 30.647,14</u> |

Verzekerde heeft zich schriftelijk akkoord verklaard met bovengenoemde schadevaststelling. Nadere details bevinden zich in ons dossier.

Regres

De mogelijkheden voor regres zijn mede afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek van de politie, echter de uitkomsten van het politieonderzoek zijn bij ons niet bekend. Wij hebben ons namens u bij de politie laten registreren en hebben haar verzocht ons van relevante mutaties op de hoogte te houden. Zodra wij informatie ontvangen, zullen wij u hiervan in kennis stellen.

Lengkeek

Dit is een geautoriseerd document zonder handtekening.