



Samenvatting voorgaande rapportage

Datum eerste bezoek : 19 februari 2022

Contactpersonen :

[Redacted contact information]

Voorgaande berichtgeving : voorlopig rapport van 23 februari 2022, tweede voorlopig rapport van 29 april 2022 en voortgangsberichten van diverse data

Taxatie ex art. 7:960 van het Burgerlijk Wetboek

: ja zie ook: "schadevaststelling"
opgemaakt door : Van Ameyde
Waarderingen B .V.
ten behoeve van : gebouwen
rapportnummer : IW190152963
datum : 4 februari 2019

Hypothecaire inschrijving : nee

Salvagecoördinator ingeschakeld : nee

Oorzaak : storm

Controle verzekerde sommen : uitgevoerd: nee

Andere verzekeringen : nee

Regres : nee



Algemeen

Onder verwijzing naar uw opdracht van 19 februari 2022, ons voorlopige rapport van 23 februari 2022, ons tweede voorlopig rapport van 29 april 2022 en onze diverse tussentijdse voortgangsberichten rapporteren wij u als volgt. Volledigheidshalve herhalen wij relevante informatie uit onze eerdere rapportages.

Op de schadedatum werd Nederland getroffen door de zeer zware storm Eunice, die gepaard ging met uitzonderlijk hoge windsnelheden, zware windstoten en lokaal regenval. Het KNMI kondigde voor de provincie Zeeland, waarin het schadeadres is gelegen, code rood af.

Op zaterdag 19 februari 2022 bezochten wij het schadeadres en spraken wij met de volgende personen:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Op zondag 20 februari 2022 bezochten wij het schadeadres wederom, omdat water zich tijdens hevige regenval had opgehoopt op het dak van de tropische tuin en de constructie als gevolg van de hoeveelheid water dreigde te bezwijken.

Op 22 maart 2022 bezochten wij het schadeadres een derde maal en bespraken wij de stand van zaken met verzekerde. Daarnaast hadden wij regelmatig telefonisch contact met verzekerde over de voortgang van de herstelwerkzaamheden.

Risico-omschrijving

Verzekerde, de gemeente Goes, is op het schadeadres eigenaar van sport- en recreatiecomplex Omnium. Goes Goed B.V., handelend onder de naam Omnium, is de exploitant en beheert op deze locatie de diverse sportaccommodaties, een subtropisch zwembad, een tropische tuin en bijbehorende horecavoorzieningen. De oudste bouwdelen dateren uit 1984. In 2013 zijn de sportvoorzieningen en het zwembad uitgebreid en is de tropische tuin aangelegd. Het gebouw bestaat uit aan elkaar geschakelde bouwdelen en is opgebouwd met staalconstructies, een houten constructie voor de tropische tuin, en wanden van metselwerk, dubbelwandige gevelbeplating, asbestcement platen (hal 3), asbestvrije platen (hal 4) en luchtzakken, gemaakt van transparante ETFE folie (tropische tuin). Zowel de opstallen als de inventaris maakten op ons een verzorgde indruk.

Voor een beeld van Omnium verwijzen wij naar de plattegronden op de volgende pagina (bron: foto links Google Maps, foto rechts Jetcamp.com).



Vlak voor de schadedatum was een zonnepaneleninstallatie opgeleverd en in opdracht van verzekerde was een installateur bezig met de aanleg van installaties voor de warmteopwekking met een twaalftal warmtepompen.

Preventie/clausules

Voor zover ons bekend zijn geen relevante bepalingen en/of clausules van toepassing op het hierna beschreven voorval.

Gesteld voorval/oorzaak

Volgens verklaring van [REDACTED] hebben horecamedewerkers op 18 februari 2022 om omstreeks 15:15 uur een aantal harde klappen op het dak van de horecavoorziening gehoord. De heer Van den Heuvel is daarop naar buiten gegaan, waar hij schade aan de gevelbeplating van de tropische tuin zag. Hij heeft vervolgens de heer Van der Vliet gewaarschuwd. Samen hebben zij op het dak van de horecavoorziening gekeken, maar vanwege de weersomstandigheden moesten zij het dak verlaten. Door de hevige wind waren de gevelbeplating en het isolatiemateriaal losgekomen, die zich via de daken van het pand hebben verplaatst naar de noord- en oostzijde van het gebouw en de terreinen rondom het gebouw.

In de middag van 19 februari 2022 merkte men dat de luchtzakken, die deel uitmaken van het dak van de tropische tuin, waren volgelopen met regenwater. Door het grote gewicht van het water in de luchtzakken dreigde de houten draagconstructie te bezwijken. Later bleek dat weggewaaide delen van de dakranden openingen hadden veroorzaakt in de luchtzakken, waardoor deze vervolgens waren volgelopen met regenwater.

Brandweer

Vanwege de situatie met de volgelopen luchtzakken heeft men om omstreeks 16:15 uur de brandweer gealarmeerd. Deze heeft gaten gemaakt in de kunststof zakken, zodat het water uit de zakken kon stromen. Op de foto hiernaast is de ladderwagen te zien die gebruikt is om de gaten in de folie te maken.



Bevindingen expert

Op basis van onze inspectie ter plaatse en alle verkregen informatie menen wij dat de hiervoor weergegeven beschrijving van het voorval/de oorzaak juist is.

Een constructeur heeft op verzoek van verzekerde de gelamineerde houten liggers van de tropische tuin geïnspecteerd en vastgesteld dat de beschadigde liggers ter plaatse konden worden hersteld. Verzekerde heeft hierop een offerte opgevraagd voor het herstel van de beschadigde houten liggers, evenals voor het herstel van de stalen beplating en de dakranden van de tropische tuin.

Verzekerde heeft na het aanvragen van de offertes voor herstelwerkzaamheden diverse opdrachten verstrekt voor onder andere het vervangen van een beschadigde airco-installatie, het vervangen van een zonwering, de noodreparatie van de schade aan een asbesthoudend golfplaten dak, het vervangen van een beschadigd logo op de voorgevel en het herstel van de beschadigde zonnepaneleninstallatie.

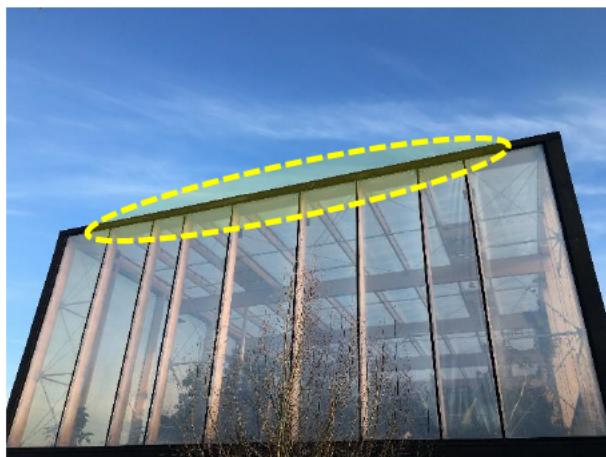
Ondanks tijdelijke reparaties van beschadigde bitumen dakbedekking boven het horecagedeelte was toch hemelwater in het gebouw gedrongen en waren vochtplekken zichtbaar op het systeemplafond in de horecavoorziening.

Omvang van de schade

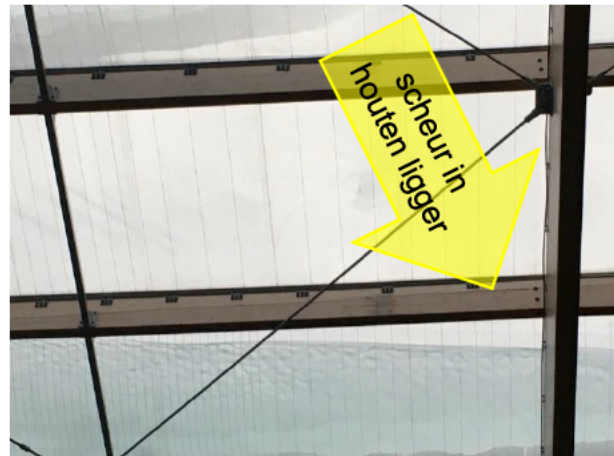
De hevige wind heeft de gevelbeplating losgerukt van de liftschacht en van de trappentoren van het tropisch bos. De gevelbeplating verspreidde zich in grote en kleine delen over het dak, waarbij schade werd veroorzaakt aan de wanden, de bitumineuze dakbedekking, de dakisolatie en de op het dak opgestelde gebouwinstallaties, leidingen en een tweetal zonnepanelen. Voor een beeld van de schade als gevolg van de losgeraakte gevelbeplating verwijzen wij naar de foto's op de volgende pagina.



De dakranden van de tropisch tuin waren losgewaaid en terechtgekomen op de daken en tegen de wanden, waarbij schade werd veroorzaakt aan de bitumineuze dakbedekking, de asbestcement wandplaten en de wanden en de tropische tuin. Voor een beeld van de losgeraakte dakranden van de tropische tuin verwijzen wij naar de onderstaande foto's.



De wanden en het dak van de tropische tuin bestaan uit een gelamineerde houtconstructie met daarop/daartegen bevestigde zakken van meerlaagse ETFE folie, die continu op druk worden gehouden door compressoren. Deze folie laat zonlicht en UV straling door, hetgeen gunstig is voor de tropische tuin. Door de losgekomen dakranden waren de luchtzakken ingesneden. Door de hevige regenval en de wind liepen de luchtzakken vervolgens vol met water, waardoor de houten constructie van het gebouw dreigde te bezwijken. De brandweer sneed vanaf de bovenzijde ook de onderkant van de luchtzakken open, waardoor opgehoopt regenwater kon uitstromen in het tropisch bos. Het water is via de deuren in de zuidgevel en een berging naar buiten gestroomd. Door het gewicht van het water in de luchtzakken was een aantal gelamineerde houten liggers beschadigd. Voor een beeld van het water in de luchtzakken en een beschadigde ligger verwijzen wij naar de onderstaande foto's.



Maatregelen

Verzekerde heeft een aannemer en een dakdekker ingeschakeld, die op 19 februari 2022 alle losliggende delen van het dak hebben verwijderd en de gaten in de dakbedekking tijdelijk hebben gedicht. Een asbestsaneerder is ter plaatse geweest om de losliggende delen asbest te verwijderen en de gaten in de asbestcementplaten af te dichten.

Verzekerde heeft op 20 februari 2022 eigen medewerkers ingeschakeld om het water uit de tropische tuin en de berging te verwijderen. De Duitse leverancier van de luchtzakken (Vector Foiltec) heeft een tijdelijke reparatie uitgevoerd, waarbij de gaten in de luchtzakken zijn afgedicht. Door deze tijdelijke reparatie konden de luchtzakken weer op druk worden gezet, zodat er geen hemelwater meer in de luchtzakken terecht kon komen.

Gevolgen voor de bedrijfsvoering

De bedrijfsvoering van alle activiteiten in het gebouw kon vrijwel ongehinderd doorgang vinden.



Schadevaststelling/specificatie

Verzeerde stelde ons in het bezit van een taxatierapport ex art. 7:960 van het Burgerlijk Wetboek, opgemaakt door Van Ameyde Waarderingen B.V. d.d. 4 februari 2019, rapportnummer [REDACTED], waarin de gebouwen op het schadeadres zijn getaxeerd voor een bedrag van EUR 26.500.000,00 exclusief btw. De rapportage is opgesteld voor de vorige eigenaar van het pand, Goes Goed B.V. Verzeerde is sinds 1 januari 2022 eigenaar van het pand. Voor zover wij konden nagaan maakt dit taxatierapport geen onderdeel uit van de onderhavige polis.

Van verzeerde ontvingen wij facturen van meerdere bedrijven die tijdens en direct na de storm werden ingeschakeld voor het uitvoeren van tijdelijke reparaties en het vastzetten of afvoeren van losgekomen delen om verdere schade te voorkomen. Deze facturen hebben wij na controle akkoord bevonden en namen wij op als bereddings- en opruimingskosten.

Voor de herstelwerkzaamheden aan de opstal en de aanwezige gebouwinstallaties ontvingen wij facturen, die wij aan de hand van onze bevindingen tijdens onze expertise en de eerder verstrekte offertes als marktconform aanmerkten.

Verzeerde is bezig met plannen voor een andere bestemming van de tropische tuin. Er zijn concrete plannen om een onderwijsinstelling in dit gebouw te huisvesten, waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundatie en de houten constructie. De luchtzakken in de zijgevels en het dak worden vervangen door een andere buitenschil. In alle gevallen zullen de kosten voor een nieuwe buitenschil hoger uitvallen dan het vervangen van de beschadigde luchtzakken. Wij hebben in overleg met verzeerde de schade aan de luchtzakken vastgesteld op basis van een offerte voor het vervangen van de beschadigde luchtzakken.

Een dakdekker heeft direct na de storm de vele gaten in de bitumineuze dakbedekking boven de horecavoorziening van het pand gedicht. Het definitieve herstel in de vorm van het overlagen van de bitumineuze dakbedekking heeft nog niet plaatsgevonden.

Naast de plannen voor het huisvesten van een onderwijsinstelling in de tropische tuin heeft verzeerde plannen voor het renoveren van de horecavoorziening, waarbij ook op het dak wijzigingen zullen plaatsvinden. Wij hebben de schade aan de bitumineuze dakbedekking vastgesteld op basis van een offerte, die wij controleerden en akkoord bevonden. Het herstel van het dak zal plaatsvinden tijdens de renovatie van de horecavoorziening.



Wij hebben de schade op basis van de herbouwwaarde als volgt vastgesteld:

Opstal

- bouwkundige herstelwerkzaamheden	EUR	236.451,39	
- bouwkundige herstelwerkzaamheden, definitief herstel buitenschil tropische tuin en overlagen dakbedekking horecavoorziening (zie opmerking, planning werkzaamheden in 2025)	EUR	355.270,60	
- herstel werktuigkundige - en elektrotechnische installaties	EUR	<u>66.422,55</u>	
Totaal			EUR 658.144,54

Aanvullende schade en extra kosten

- bereddingskosten, tijdelijke reparaties luchtzakken en dakbedekking	EUR	27.667,30	
- opruimingskosten, afvoeren losgekomen onderdelen	EUR	4.852,79	
- begeleiding en toezicht, eigen uren verzekerde	EUR	<u>10.000,00</u>	
Totaal			EUR <u>42.520,09</u>
Totaal, inclusief btw			EUR <u>700.664,63</u>

Op verzoek van verzekerde stelden wij de schade inclusief btw vast. Wij merken op dat in het taxatierapport, dat zoals eerder vermeld mogelijk geen deel uitmaakt van de polis, een waardering exclusief btw is vermeld.

Een specificatie bevindt zich in ons dossier.

Wij hielden in onze schadevaststelling geen rekening met de aangevraagde voorschotten.

Wij wezen verzekerde op de consequenties van eventueel in de polis van toepassing zijnde maximeringen en/of eigen risico's.

Akkoord verzekerde

Wij bereikten op 23 mei 2024 per e-mail overeenstemming met [REDACTED], medewerker verzekeringen bij verzekerde.

Opmerking

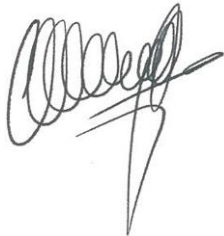
Eind december 2023 heeft de gemeenteraad van de gemeente Goes ingestemd met een investeringskrediet voor onder andere de verbouw van de tropische tuin en de renovatie van de horecavoorziening.



De bouw van de onderwijshuisvesting in de tropische tuin en de renovatie van de horecavoorziening zullen volgens verklaring van verzekerde naar verwachting in 2025 beginnen. Op dat moment zal ook het definitieve herstel van de buitenschil van de tropische tuin in een andere vorm plaatsvinden, evenals het overlagen van de bitumineuze dakbedekking van de horecavoorziening.

Desgewenst kunnen wij de voortgang van de eventuele herbouw fysiek voor u volgen en administratief in kaart brengen zodat u, indien van toepassing, gefundeerd aanvullende betalingen op de opstalschade kunt verrichten. Wij zijn u hierbij graag van dienst en zien uw eventuele instructies daartoe graag tegemoet.

Sedgwick



Bijlage:

- e-mail met informatie IBAN

Alle persoonsgegevens die door ons zijn verkregen, verwerkt of gedeeld, worden verwerkt in lijn met de toepasselijke wet- en regelgeving voor gegevensbescherming. Voor alle vragen over de wijze waarop wij persoonsgegevens verwerken, verwijzen wij u naar onze Privacy Notice <https://www.sedgwick.com/global-privacy-policy#european-economic-area-and-the-united-kingdom>

Dit document is uitsluitend in het kader van dit dossier bedoeld voor de hierbij direct betrokken partijen. Kopiëren e.d. en gebruik door anderen is verboden en verantwoordelijkheid daarvoor is uitdrukkelijk uitgesloten. Alle (auteurs-)rechten voorbehouden. De Algemene Voorwaarden (AV – <https://www.sedgwick.com/assets/uploads/documents/GTC-AV-Sedgwick-Group-Kingdom-of-The-Netherlands-English-Dutch.pdf>) zijn van toepassing zoals gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel, dossier 24120047, geplaatst op [onze website](#) en worden kosteloos toegezonden. In de AV is de Rechtbank Rotterdam in exclusiviteit bevoegd verklaard. Toepasselijkheid van andere voorwaarden wordt hierbij verworpen tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen.