

# Expertiserapport afsluitend

Dossiernummer 4071343



## Zwolle

15 april 2022

## Expert

Ing. G.J. Geertsma NIVRE-re/jbn4071343

## Onze referentie

## Communicatie

088 - 554 02 11

[gj.geertsma@lengkeek.nl](mailto:gj.geertsma@lengkeek.nl)

Opdrachtgever : Raetsheren van Orden B.V.  
Referentie : de heer M. Rolsma  
Schadenummer : 2111665.01  
VNAB-nummer : 644.220.708

Opdrachtdatum : 16 december 2021  
1e bezoek : 6 januari 2022

Verzekerde : Gemeente Leeuwarden  
Postbus 21000  
8900 JA Leeuwarden

Polisgegevens : polisnummer 644.220.708, waarop verzekerd  
Opstal en inhoud

Schadeadres : Buorren 13  
9084 BB Goutum

Soort schade : neerslag

Schadedatum : 25 juli 2021

Schadebedrag : € **71.410,63** inclusief btw

## Lengkeek

 Koggelaan 3/D  
8017 JH Zwolle

 Postbus 234  
8000 AE Zwolle

 088 - 554 00 38  
 [zwolle@lengkeek.nl](mailto:zwolle@lengkeek.nl)  
 [www.lengkeek.nl](http://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.

Tijdens ons bezoek ter plaatse spraken wij met de heer P. Visser, van Visser Bouwmanagement Fryslân, die de complete verbouwing van het verzekerd risico begeleidt. De hoofdaannemer voor deze bouwkundige werkzaamheden was Bouwbedrijf Kimsma BV te Leeuwarden.

## Algemeen

Het verzekerd risico betreft de opstal, opgetrokken uit metselwerk en gedekt met harde materialen, van een Integraal Kindcentrum, genaamd "IKC Wiarda".

In het pand bevindt zich een basisschool, genaamd "Wiardaskoalle", alsook een kinderopvang, genaamd "Sinne Goutum".

De inventaris van Wiardaskoalle is meeverzekerd op onderhavige polis. Echter, de kinderopvang heeft een eigen inventaris/goederenverzekering afgesloten.

### Voorgeschiedenis:

In verband met een grootschalige verbouwing, waarbij er bovenop een gedeelte van het pand een eerste verdieping diende te worden gerealiseerd met daarin onder andere een leslokaal en multifunctionele ruimte, werden er vanaf maandag 12 juli 2021 (start van de zomervakantie) bouwkundige werkzaamheden uitgevoerd in het pand.

In eerste instantie betrof het het sloopwerk van de oude bestaande piramide daken, alwaar de nieuwe opbouw gerealiseerd diende te worden. Vervolgens werd er een tijdelijke en solide voorziening getroffen om de gesloopte dakconstructie van het pand voor nood wind,- en waterdicht te maken.

## Evenement / Oorzaak

Op 25 juli 2021 is onder andere de plaats Goutum geteisterd door zeer extreme regenval. Uit de door ons geraadpleegde weersadministratie is gebleken dat slechts in zeer korte tijd er een neerslag van circa 112 mm is gemeten. Hierdoor kwamen straten blank te staan, omdat gemeentelijke afvoeren het water niet meer konden verwerken. Tevens is de tijdelijke noodafdichting, ter plaatse de gesloopte dakconstructie, bezweken waarbij in het pand ernstige waterschade ontstond.



## Bevindingen

Ons is gebleken, mede op basis van de verklaring van de heer P. Visser alsook bouwbedrijf Kimsma en de ontvangen foto's, dat de tijdelijke noodafdichting op een solide en deugdelijke wijze was aangebracht.

Wij zijn van mening dat verzekerde alsook de betrokken aannemer al het mogelijke heeft gedaan om te zorgen voor een adequate noodafdichting. Echter deze tijdelijke noodafdichting was niet bestand tegen de enorme wolkbreuk die op schadedatum over Goutum trok.

## Maatregelen

In opdracht van verzekerde werd op schadedatum alsook de dagen erna een aantal partijen ingeschakeld voor het opruimen voor het uitgestroomde regenwater alsook het plaatsen van bouwdrogers om de constructie van het pand te drogen.

## Omvang van de schade

### Opstal:

Ten gevolge van de schadegebeurtenis is het regenwater via de bezweken noodvoorziening het pand binnen gedrongen waarbij een groot gedeelte van het schoolgebouw alsook de kinderopvang is blank komen te staan met regenwater.

Uit onderzoek werd vastgesteld dat in diverse klaslokalen en de ruimte van de kinderopvang schade was ontstaan aan de linoleumvloer. Vast werd gesteld dat er vocht onder de vloer is gekomen waarbij de lijmlaag van de linoleumvloer is losgeraakt. Uit navraag bij het herstelbedrijf is gebleken dat een aantal vloer partieel wordt hersteld, daarnaast dienen in een aantal vertrekken ook de complete vloerafwerking te worden vervangen.

Daarnaast ontstond er schade aan gesausde wanden en plafonds, aan een aantal binnendeuren, houten lambrisering in de gang, een keuken, het systeemplafond, alsook elektrotechnische onderdelen van het pand.

### Inventaris:

Voorts raakten diverse zaken van de basisschool beschadigd, waaronder leermiddelen en een aantal op maat gemaakte kasten.

## 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 eerste instantie ontvingen wij van de heer P. Visser, van Visser Bouwmanagement Fryslân een schadeclaim ad € 96.250,00 inclusief btw. Deze claim hebben wij op locatie doorgenomen en besproken. In goed overleg werd uiteindelijk de schade als volgt vastgesteld:

### Opstal

|                                      |             |                    |
|--------------------------------------|-------------|--------------------|
| • Bereddings en schoonmaakkosten     | € 8.956,43  |                    |
| • Bouwkundig herstel                 | € 11.750,33 |                    |
| • Herstel schilderwerkzaamheden      | € 12.267,68 |                    |
| • Herstelkosten vloerafwerking       | € 23.397,32 |                    |
| • Toezicht en begeleidingskosten 10% | € 5.637,17  |                    |
| <b>Totaal inclusief btw</b>          |             | <b>€ 62.008,93</b> |

### Inventaris

|                          |            |                   |
|--------------------------|------------|-------------------|
| • Diverse inventaris     | € 9.401,70 |                   |
| <b>Totaal, inclusief</b> |            | <b>€ 9.401,70</b> |

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

Bij het vaststellen van de schade is door ons geen rekening gehouden met een eventueel van toepassing zijnd eigen risico.

## Btw

De btw is niet verrekenbaar.

## Hypotheek

Het uittreksel van de kadastrale registratie inzake hypotheek en beslagen treft u als **bijlage 1** aan. Hieruit blijkt dat voor de onderhavige onroerende zaak geen hypothecaire inschrijving bestaat.

Lengkeek

*Dit is een geautoriseerd document zonder handtekening.*

Bijlage(n): 1