



LENGKEEK

EXPERTISERAPPORT 3 (AFSLUITEND)

Dossiernummer B2302670

Eindhoven
13 september 2024



Expert
De heer R.C.J. den Ridder
NIVRE-re / mvdk

Onze referentie
B2302670

 Hurksestraat 60
5652 AL EINDHOVEN

 Hurksestraat 60
5652 AL EINDHOVEN

 eindhoven@lengkeek.nl
 www.lengkeek.nl

 088 - 554 00 40
 KvK 08104729

Communicatie
088 - 554 01 53
r.denridder@lengkeek.nl

Opdrachtgever : Raetsheren van Orden B.V.
Referentie : mevrouw N. Stokman
Schadenummer : 2308350
VNAB-nummer : 644.230.304

Opdrachtdatum : 4 augustus 2023
1e bezoek : 7 augustus 2023
2e bezoek : 13 oktober 2023
Eerdere rapporten : 8 augustus 2023, 26 februari 2024

Verzekerde : Stichting Kath Ondernemersonderwijs Tilburg h/o De Rooi Pannen
Dr. Ahausstraat 1
5042 EK Tilburg

Polisgegevens : polisnummer 644.230.304, waarop verzekerd:
€ 239.482.300,00 op gebouwen, incl. fundering
€ 49.457.700,00 op bedrijfsuitrusting/inventaris

Schadeadres : Dr. Ahausstraat 1
5042 EK Tilburg

Soort schade : neerslag

Schadedatum : 29 juli 2023

Schadebedrag : € **72.710,87** inclusief btw

Verzekerde sommen : niet gecontroleerd



Opdracht

Naar aanleiding van uw opdracht hebben wij een onderzoek ingesteld naar de oorzaak, toedracht en omvang van de schade.

Voorgaande berichtgeving / rapportage

Op 8 augustus 2023 rapporteerden wij u over onze 1^e bevindingen. Hierna hielden wij u op de hoogte van de ontwikkelingen. Op 26 februari 2024 rapporteerden wij u tussentijds in verband met een aanpassing van de schaderaming. Inmiddels zijn alle benodigde gegevens in ons bezit gekomen en kunnen wij als volgt afsluitend rapporteren. Omwille van de volledigheid herhalen wij in dit rapport enkele passages uit eerdere rapportages.

Algemeen

Verzekerde biedt op de schadelocatie aan de Dr. Ahausstraat 1 in Tilburg meerdere opleidingen aan op vmbo- en mbo niveau op het gebied van horeca, vormgeving, handel en toerisme. Ten behoeve van dit onderwijs staan op de campus diverse gebouwen en in een daarvan ontstond de onderhavige schade. Dit betreft een vrijstaand gebouw waarin op de begane grond een kleinschalig winkelcentrum is ingericht, waaronder een supermarkt en een brasserie, welke door studenten worden gerund. Op de verdieping bevinden zich onder meer de aula en diverse leslokalen.

Ten tijde van het ontstaan van de schade werden werkzaamheden aan het dak uitgevoerd, evenals aan de lichtopbouwen. Hoofdaannemer van de dakdekkerswerkzaamheden is Dak Alliance met als onderaannemer Klus en Clean uit Geldrop.

Wij spraken ter plaatste met de heer H. van Korven, als facilitair medewerker in loondienst bij verzekerde. Ook was aanwezig de heer K. van Dommelen, namens de firma Dak Alliance. In later stadium hadden wij contact met de heer N. Vervloet, eveneens als facilitair medewerker in loondienst bij verzekerde en onze gebruikelijke contactpersoon aldaar.

Clausules / Voorwaarden

Wij ontvingen het op 28 november 2022 afgegeven polisblad waarin de van toepassing zijnde voorwaarden en clausules worden vermeld. Voor zover wij kunnen beoordelen zijn er terzake deze schade geen relevante passages hieruit van toepassing.

Evenement

Van de heer Van Korven vernamen wij dat op zaterdag 29 juli 2023 door medewerkers van de op de begane grond gesitueerde supermarkt werd ontdekt dat er water uit het plafond drupte. Na onderzoek bleek dat er op de 1^e en 2^e verdieping van het gebouw sprake was van een aanzienlijke lekkage. Deze leek afkomstig vanaf het dak, reden waarom ook de dakdekker gewaarschuwd werd. Op een deel van het dak stond een kleine 10 cm water dat, vanwege de hevige regenval, niet snel genoeg kon worden afgevoerd. Nadat het dak deels was vrijgemaakt kon het water richting de afvoeren worden getrokken. Tevens werd een tweetal winkelhaken in de dakbedekking ontdekt, die direct werden dichtgemaakt.



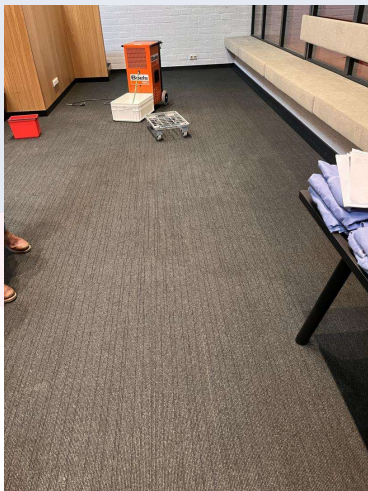
De reden van het feit dat op een deel van het dakvlak een waterstand was ontstaan lag hem in het feit dat het dak werd voorzien van een isolatielaag en vervolgens werd overlaagd. Hierdoor ontstonden, gedurende het werk, niveauverschillen tussen het oorspronkelijke en het (verhoogde) nieuwe dakvlak. Dit had tot gevolg dat bij hevige regenval een waterstand ontstond op het lagere dakdeel. Met name ter plaatse van de vide op de verdieping is een grote hoeveelheid water het gebouw ingestroomd.

Maatregelen

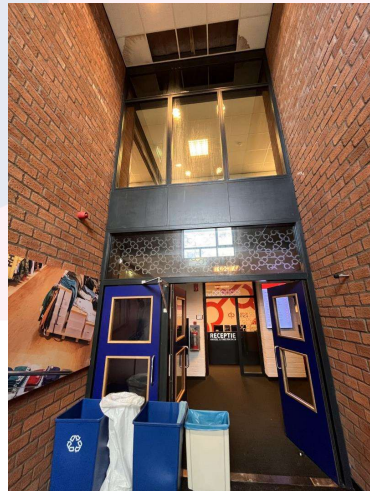
Na ontdekking zijn medewerkers opgeroepen en werd gestart met het opnemen van water, het veilig stellen van inventaris en het opruimen van door water verzadigd geraakte platen uit de systeemplafonds. Voorts werden bouwdrogers op de vide geplaatst. Ook zijn op een groot aantal plaatsen bakken, emmers, klike's en wat diens meer zij onder de lekkages geplaatst om het water wat al in de constructie was doorgedrongen zoveel mogelijk op te vangen.

Bevindingen

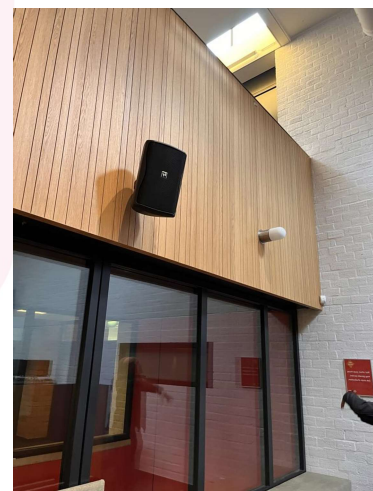
De diverse lekkageplaatsen werden ons getoond. Wij namen schade waar aan wanden, (mdf) betimmeringen, plafonds, evenals aan de geschilderde betimmeringen van de zgn. lichtopbouwen. Dit zijn op het dak geplaatste opbouwen met aan beide zijden een raam ten behoeve van de lichtinval op de vide en de aansluitende aula daaronder. Ook hebben wij de situatie op het dak zelf beoordeeld. Onderstaand enkele foto's van de door ons aangetroffen situatie.



Afb. 1: kringen in vloerbedekking



Afb.2: plafondplaten en binnenpui



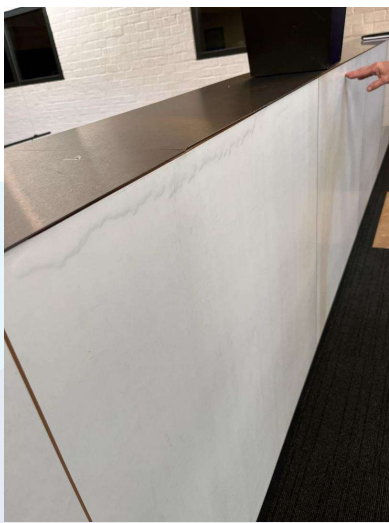
Afb.3: betimmering vide

Oorzaak

De oorzaak van de lekkages is voor zover wij dat hebben kunnen achterhalen tweeledig. Nadat de lekkage werd ontdekt en duidelijk was dat het water afkomstig was van het dak is het dakvlak zoveel als mogelijk opgeruimd en het water van het deel waar dit zich had verzameld weggetrokken. Nadat een tweetal pallets was verplaatst bleek er sprake van twee winkelhaken in de dakbedekking, waardoor water kon binnendringen.



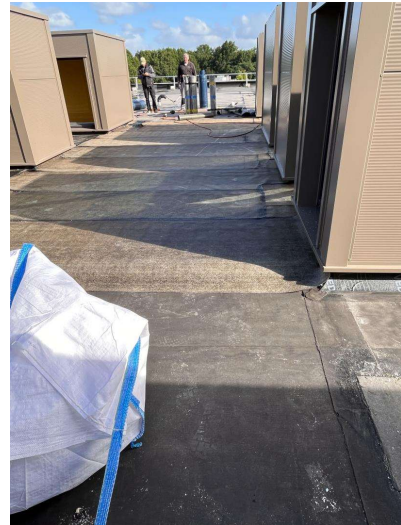
Daarnaast moesten de werkzaamheden voortijdig worden beëindigd vanwege de aangekondigde regenval. Op een deel van het dak waren al isolatieplaten aangebracht en mechanisch geparkerd aan het oorspronkelijke dak. Hierdoor ontstonden perforaties. Om lekkages te voorkomen had de dakdekker bij het vroegtijdig beëindigen van het werk dit deels afgewerkte dakdeel afgedekt met bouwzeilen, verzwaard met rollen dakbedekking. Kennelijk heeft de wind toch vat gekregen op het zeil en is dit (deels) verwaaid, waardoor toch water kon binnendringen.



Afb. 4: MDF betimmering gezwollen



Afb. 5: gang



Afb. 6: werkzaamheden dak



Afb. 7: herstelde winkelhaak



Afb. 8: niveauverschillen dakvlak



Afb. 9: pallet met rollen dakbedekking



Omvang van de schade

Met verzekerde spraken wij af dat pas een definitieve opname van de uiteindelijke schade zou worden gedaan nadat het dak volledig dicht was en het drogingsproces was voltooid. Vooruitlopend daarop was al sprake van zichtbare schade aan plafondplaten en geschilderde mdf betimmeringen in diverse ruimten. Ook namen wij ernstige kringen waar in de vloerbedekking. Deze bleek uiteindelijk afdoende te kunnen worden gereinigd. Ook was al sprake van het uitzetten van in kleur gespoten mfd-beplating en zichtbare inwerking van water aan de geschilderde betimmeringen rondom de zogenaamde lichtvangers. Dit is een aantal in het dakvlak opgenomen opbouwen aan de zijkanten voorzien van glas zodat er meer lichtinval kan worden gegenereerd. De zijbetimmering van de vide vertoonde schade aan de onderzijde.

Ook bleek sprake van aangetast schilderwerk van wanden in verschillende ruimten. Elektra en BMI dienden te worden gecontroleerd en enkele rookmelders moesten, naar het zich liet aanzien, vervangen worden.

Na een nadere beoordeling, tijdens ons 2^e bezoek, bleek dat het water op meer plaatsen een nadelige inwerking had dan in eerste instantie kon worden vastgesteld. Met name plaatafwerkingen en schilderwerk was op meerdere plaatsen aangetast. Ook op locaties waar al eerder was vastgesteld dat er sprake van beschadigdheid was is het aantal m² groter gebleken waardoor noodzakelijkerwijze meer herstelwerkzaamheden moesten worden uitgevoerd. In verband hiermee adviseerden wij u tussentijds de raming aan te passen.

Later deed zich opnieuw een lekkage voor in een ander deel van het gebouw en met een andere oorzaak. Hierover rapporteren wij u separaat onder uw schadenr. 2309508. Van de aannemer ontvingen wij een gespecificeerde offerte, echter daarin was eveneens verweven het herstel van de gevolgen van de 2^e lekkage. Wij verzochten hierop om beide schades te splitsen en op tekeningen duidelijk te markeren welke herstelwerkzaamheden bij welke oorzaak was opgenomen. Het heeft enige tijd geduurd alvorens wij voldoende informatie hadden om de schade vast te kunnen stellen.

De kosten met betrekking tot controle en herstel BMI hebben wij nog niet ontvangen. Deze zullen wij in een aanvullende rapportage kenbaar maken zodra wij hierover beschikken.

Waardegrondslag

Bij het begroten van de opstalschade zijn wij uitgegaan van de herstelkosten in het kader van de herbouwwaarde.



Schadebedrag

In overleg met verzekerde en aan de hand van de ontvangen stukken hebben wij de schade als volgt begroot:

Opstallen:

• Bouwkundig herstel	€ 67.080,41	
• Schilderwerk wanden	€ 5.630,46	
Totaal, inclusief btw		<u>€ 72.710,87</u>

Een uitgebreide specificatie van deze bedragen berust in ons dossier.

Andere verzekeringen

Op het verzekerde object zijn, volgens verklaring van verzekerde, geen andere verzekeringen van toepassing.

Regres

Zoals met opdrachtgevers telefonisch besproken hebben wij onderzocht in hoeverre regres op een of meerdere betrokkenen kans van slagen heeft. Wij hebben de betrokken partijen aansprakelijk gesteld en contact onderhouden met de door de respectievelijke verzekeraar aangestelde AVB-experts. Gedurende de verdere schaderegeling is geen duidelijkheid naar voren gekomen over welke partij verantwoordelijk was voor welke schadeoorzaak. Een drietal bedrijven heeft in opdracht van verzekerde werkzaamheden op het dak uitgevoerd en niet kon worden aangetoond of en zo ja, welke van deze partijen de beschadigingen aan de dakbedekking had veroorzaakt waardoor de lekkages zijn ontstaan. Zoals verwacht wijst men in dat verband naar elkaar. Wij hebben op een bepaald moment gemeend de contacten met deze partijen te moeten afschalen en derhalve heeft geen afstemming van bedragen met de expert meer plaatsgevonden. Regres lijkt ons hier niet aan de orde.

Hypotheek

Het uittreksel van de kadastrale registratie inzake hypotheek en beslagen zonden wij met onze 1^{ste} rapportage van 8 augustus 2023. Hieruit blijkt dat voor de onderhavige onroerende zaak een hypothecaire inschrijving bestaat.

Lengkeek

Dit is een geautoriseerd document zonder handtekening.