

Expertiserapport 3 afsluitend

Dossiernummer 4068378



Zwolle
12 september 2022

Expert
R. Venhoven NIVRE-re /nmr

Onze referentie
4068378

Communicatie
088 - 554 01 60
r.venhoven@lengkeek.nl

Opdrachtgever	: Raetsheren van Orden B.V.
Schadenummer	: 2108145.01
VNAB nummer	: 644.193.004
Opdrachtdatum	: 18 september 2021
1e bezoek	: 18 september 2021
Eerdere rapporten	: 24 september 2021 en 29 december 2021
Verzekerde	: Gemeente Oss Postbus 5 5340 BA Oss
Polisgegevens	: polisnummer 644.193.004, waarop verzekerd onbekend bedrag; opstal
Schadeadres	: De Vlasakkers 1 5345 BC Oss
Soort schade	: brand
Schadedatum	: 18 september 2021
Schadebedrag	: €724.131,00 inclusief btw
Verzekerde som	: niet gecontroleerd

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.

Voorgaande berichtgeving / rapportage

Wij refereren aan onze expertiserapporten van 24 september 2021 en 29 december 2021 alsmede correspondentie nadien. Thans zijn wij in de gelegenheid u afsluitend te rapporteren. Voor de goede orde zullen wij van belang zijnde facetten, zoals wij die hebben verwoord in onze voorgaande rapporten, opnieuw de revue laten passeren.

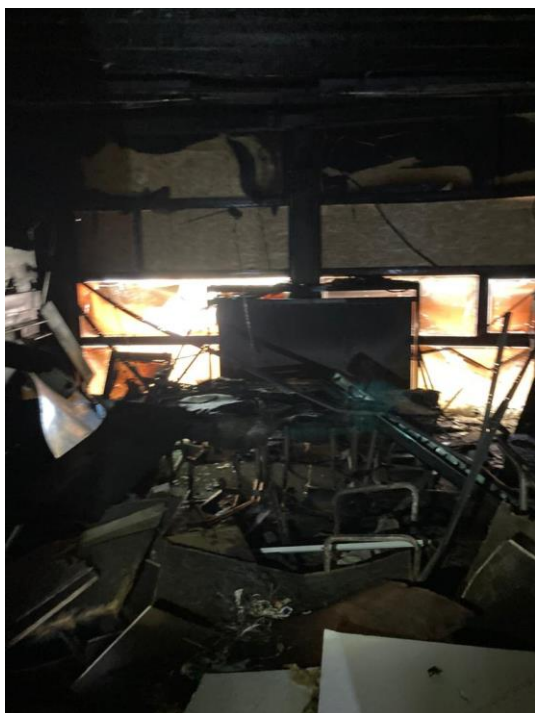
Algemeen

Op de door u afgegeven polis is onder andere het gebouw met inhoud van de John F. Kennedyschool verzekerd. Het gebouw, opgetrokken uit steen en voorzien van harde dekking, verkeert in een normale staat van onderhoud. In het gebouw zijn acht klaslokalen en diverse andere ruimten ondergebracht, die plaats bieden aan circa 160 leerlingen.

Evenement / Oorzaak

In de vroege ochtend van 18 september 2021 is om circa 05.00 uur brand gesticht in één lokaal. De tot op heden onbekend gebleven daders hebben getracht een ruit in te slaan van de lerarenkamer, hetgeen niet is gelukt. Vervolgens zijn zij er wel in geslaagd een ruit in te slaan van een naastgelegen lokaal. Daarna is vermoedelijk brandend materiaal naar binnen gegooid, waardoor het lokaal volledig uitbrandde. Zie onderstaande fotorapportage. Hier is ook duidelijk te zien dat de brandwerende deur met brandwerend glas meer schade heeft voorkomen. De brand is binnen het betreffende lokaal gebleven.

De gealarmeerde brandweer is ter plaatse gekomen en heeft het vuur geblust.





Salvage

De bevelvoerder van de brandweer heeft het noodzakelijk geacht de dienstdoende salvagecoördinator op te roepen, die ter plaatse is gekomen. Deze heeft op zijn beurt een schoonmaakbedrijf ingeschakeld, dat de buitenkozijnen van het betreffende lokaal heeft afgeplankt.

Politieonderzoek

Voor zover wij hebben begrepen, heeft de politie geen nader onderzoek ingesteld, aangezien het duidelijk was dat door onbekenden brand is gesticht. Op uw verzoek hebben wij technisch onderzoeksbureau I-TEK ingeschakeld. De onderzoeker is eveneens tot de conclusie gekomen dat sprake is geweest van brandstichting. Het opgemaakte rapport van I-TEK is reeds in uw bezit. Van de brandstichting is aangifte gedaan. Wij hebben ons inmiddels als medebelanghebbenden namens u in de politieadministratie laten registreren.

Omvang van de schade

Zoals gememoreerd, brandde het betreffende lokaal volledig uit. De houten dakconstructie met dakbedekking van het betreffende lokaal en een deel van de naastgelegen lerarenkamer was dusdanig aangetast, dat deze gesloopt en vervangen diende te worden. Hetzelfde geldt voor de kozijnen van het lokaal alsmede voor de wand-, plafond- en vloerafwerkingen. De inventaris in het betreffende lokaal is eveneens verloren gegaan. Als gevolg van de rook- en roetontwikkeling tijdens de brand zijn alle vertrekken in het gebouw aanzienlijk ernstiger vervuild geraakt dan in eerste instantie werd verondersteld. Na reiniging moest blijken dat het gehele gebouw inwendig opnieuw geschilderd en behangen diende te worden. Vervuiling is doorgedrongen tot in alle hoeken en gaten tot zelfs op de hoogste verdieping. Alle aanwezige plafonds dienden vervangen te worden. Zoals eerder gememoreerd, dienden de kanalen gereinigd te worden en alle 20 relatief dure filters vervangen. Ook de zonweringsinstallaties aan de binnenzijde van de lokalen dienden alsnog vervangen te worden. De cannelures van de stalen dakbedekking van de hoogbouw bleken in eerste instantie minimaal vervuild te zijn. Met reiniging is in eerste instantie volstaan hetgeen uiteindelijk niet het gewenste resultaat heeft opgeleverd aangezien een brandlucht bleef hangen na de herstelwerkzaamheden. Hiervoor is Freemont ingeschakeld voor een geuronderzoek. Nadien zijn maatregelen genomen om de geur in te kapselen.

Gebleken is dat een groot deel van de leermiddelen is afgekeurd vanwege de stank en vervuiling, die aanzienlijk intenser is gebleken dan verondersteld. Hetzelfde geldt voor het houten meubilair, met name voor wat betreft de kasten. Deze dienden vrijwel allemaal vervangen te worden. Een deel van de computers en digiborden kwam niet meer voor reconditionering in aanmerking.

Aangezien de scholieren niet meer in het gebouw les konden krijgen, is naarstig gezocht naar tijdelijke mogelijkheden. In de nabijheid van de getroffen school zijn twee schoolgebouwen gesitueerd, waarvan er één leegstond en het andere ten dele leegstond. Het bleek mogelijk te zijn de kinderen aldaar tijdelijk onder te brengen.



Gezien het tijdelijke karakter was het noodzakelijk dat vier à vijf lokalen van de school met voorrang zouden worden gereinigd, waardoor een gedeelte van de school weer in gebruik kon worden genomen. Het door brand aangetaste gedeelte is destijds afgeshot. Uiteraard is het door brand getroffen lokaal wel leeggehaald en gestript. Er zijn relatief weinig kosten gemaakt voor de tijdelijke huisvesting.

Schadebedrag

In goed overleg met betrokkenen hebben wij de schade als volgt vastgesteld:

Opstal:

• Sloop- en reinigingskosten	€ 125.500,00	
• Brandgeuronderzoek	€ 1.889,00	
• Reiniging kanalen, inclusief vervangen filters	€ 25.814,00	
• Schilder- en behangwerk	€ 65.415,00	
• Hoogwerker	€ 2.487,00	
• Steigerwerk	€ 4.704,00	
• Systeemplafonds	€ 9.600,00	
• Stort- en containerkosten	€ 14.000,00	
• Herstel linoleumvloeren	€ 17.769,00	
• Bouwkundig herstelkosten	€ 90.780,00	
		€ 357.958,00
• Toezichtkosten		€ 10.000,00
		€ 367.958,00

Inventaris:

• Zonwering	€ 17.775,00	
• Reconditionering	€ 14.221,00	
• Ontgeuringskosten	€ 6.552,00	
• Reinigen inventaris	€ 196.789,00	
• Verloren gegane inventaris	€ 105.000,00	
• Opslag- en transportkosten inventaris	€ 6.724,00	
• Verhuisdozen	€ 3.420,00	
• Diversen	€ 5.692,00	
		€ 356.173,00

Totaal, inclusief btw **€ 724.131,00**

Aangezien over bovenstaande bedragen geen misverstand kan bestaan is het opmaken van een akte van taxatie achterwege gelaten.

Lengkeek

Dit is een geautoriseerd document zonder handtekening.