



LENGKEEK

EXPERTISERAPPORT -2 (AFSLUITEND)

Dossiernummer 4084858

Eindhoven
28 april 2023

Expert
De heer Ing. S. Slotboom
NIVRE-re / nmr

Onze referentie
4084858

 Hurksestraat 60
5652 AL EINDHOVEN

 Postbus 7919
5605 SH EINDHOVEN

 eindhoven@lengkeek.nl
 www.lengkeek.nl

 088 - 554 00 40
 KvK 08104729

Communicatie
088 - 554 01 96
s.slotboom@lengkeek.nl

Opdrachtgever : Raetsheren van Orden B.V.
Referentie : mevrouw N. Stokman
Schadenummer : 2216860.01
VNAB nummer : 644217510

Opdrachtdatum : 14 december 2022
1e bezoek : 14 december 2022
Eerdere rapporten : 19 december 2022

Verzekerde : Gemeente Tilburg
Postbus 90155
5000 LH Tilburg

Polisgegevens : polisnummer 644.217.510, waarop verzekerd:
opstal en inhoud

Schadeadres : Warmondstraat 240
5036 BV Tilburg

Soort schade : brand
Shadedatum : 13 december 2022

Schadebedrag : € 460.283,03 inclusief btw

Verzekerde som : 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

Na ontvangst van uw opdracht en ons bezoek aan het schadeadres hebben wij u op 19 december 2022 expertiserapport 1 gezonden waarmee wij u hebben ingelicht omtrent onze voorlopige bevindingen. Inmiddels hebben wij overeenstemming bereikt met alle betrokken partijen en rapporteren wij u afsluitend.

Algemeen

Tot het verzekerde belang behoort een vrijstaand schoolgebouw, bestaande uit vier bouwlagen, opgetrokken uit een stalen en betonnen draagconstructie en gedekt met harde materialen. Centraal in het schoolgebouw is een atrium over vier bouwlagen en een lichtdoorlatend dak gesitueerd.

Het gebouw is in economische zin eigendom van verzekerde en in juridische zin eigendom van Stichting Onderwijsgroep Tilburg (OGT) en Stichting Openbaar Voortgezet Onderwijs Tilburg (SOVOT). Het gebouw is in gebruik als onderwijslocatie voor het Reeshof College met circa 1.100 leerlingen.

Op 14 december 2022 hebben wij de schadelocatie bezocht en gesproken met de heren P. Wijnen en C. van Gompel, woordvoerder namens OGT en de expert van diens eigen inventarisverzekering de heer M. van de Ven van Sedgwick.

Beveiliging / Preventie

Het gebouw is voorzien van zowel een inbraakalarmsysteem als een Brand Meld Installatie (BMI). Voor zover ons bekend heeft de BMI ten tijde van de brand naar behoren gefunctioneerd.

Evenement

Op de schadedatum is omstreeks 14.15 uur het brandalarm afgegaan, waarna de brandweer automatisch werd gealarmeerd. Bij aankomst van de brandweer was de ontruimingsprocedure reeds opgestart en bleek sprake van brand in een kleedruimte op de 1^e verdieping van het schoolgebouw.

Salvage

Stichting Salvage werd van de brand in kennis gesteld. Derhalve werd een salvagecoördinator ingeschakeld. De melding is geregistreerd onder nummer 20225805. Een afschrift van het salvagerapport bevindt zich in ons dossier.

Maatregelen

Teneinde de onderwijsactiviteiten zoveel mogelijk doorgang te kunnen laten plaatsvinden werden in eigen beheer reinigingswerkzaamheden uitgevoerd en meubilair verplaatst.



Politieonderzoek

Verzekerde heeft aangifte gedaan bij de politie waar een proces-verbaal is opgemaakt PL2000-2022330822-6. De politie heeft vastgesteld dat sprake is geweest van brandstichting, waarvoor een verdachte is aangehouden.

Bevindingen

Bij ons bezoek troffen wij een ernstig door vuur aangetaste en met roet vervuilde kleedkamer aan. Tevens was roetvervuiling zichtbaar in het centrale atrium en omliggende ruimtes. Inmiddels was door Dolmans en medewerkers van het Reeshof College gestart met het reinigen van inventaris. Met belanghebbenden hebben wij een rondgang gemaakt door het schoolgebouw, waarna een plan van aanpak werd opgesteld.

Oorzaak

De brand is ontstaan in kleedruimte 1.01 op de eerste verdieping. Een leerling heeft brand gesticht in de aanwezige vuilnisbak en de kleedruimte verlaten. Door rookontwikkeling werd het brandalarm geactiveerd.

Omvang van de schade

Als gevolg van de brand is kleedruimte 1.01 tot aan het casco, inclusief douches, plafond en wandbetegeling als verloren te beschouwen. In de aangrenzende ruimtes was sprake van roetvervuiling. Na reiniging dienen de systeemplafonds en twee bovengelegen toiletgroepen vervangen te worden. De luchtbehandelingsinstallatie is tot aan de systeemkast op het dak ernstig vervuild met roet. De kanalen en de systeemkast werden specialistisch gereinigd en filters vervangen. Bij inventarisatie is gebleken dat het circa 15 meter hoge atrium eveneens was vervuild. Teneinde deze te kunnen reinigen en deels te schilderen werd een omvangrijke steigerconstructie gerealiseerd. De toegang tot het atrium is te klein voor een hoogwerker. Tevens laat de vloer van het atrium het gewicht van een hoogwerker van dergelijke omvang en massa niet toe. De in het atrium aanwezige inventaris, zoals meubilair en computerapparatuur is vervuild geraakt met roet, welke werd gereinigd en tijdelijk werd verplaatst/elders opgeslagen.

Teneinde de continuïteit van de lessen in het schoolgebouw niet negatief te beïnvloeden is tijdens de kerstvakantie aangevangen met de werkzaamheden. In deze periode is het atrium voorzien van een steiger en zijn de meeste opruimings-, reinigings- en herstelwerkzaamheden, welke voor overlast zorgen, uitgevoerd. Tijdens deze werkzaamheden is vastgesteld dat de roetvervuiling omvangrijker is gebleken dan eerder was voorzien. Met name de roetvervuiling in holle ruimtes (MS-wanden) in hoger- en naastgelegen (brand)compartimenteringen is opvallend te noemen en zonder de steiger niet eerder voorzien. De herstelwerkzaamheden aan onder andere de kleedruimte en bovengelegen toiletgroepen worden tijdens de aanstaande zomervakantie uitgevoerd. De aanvullende kosten voor de uitvoering van de werkzaamheden tijdens weekenden en feestdagen, inclusief bewaking hebben wij separaat als extra kosten vastgesteld.

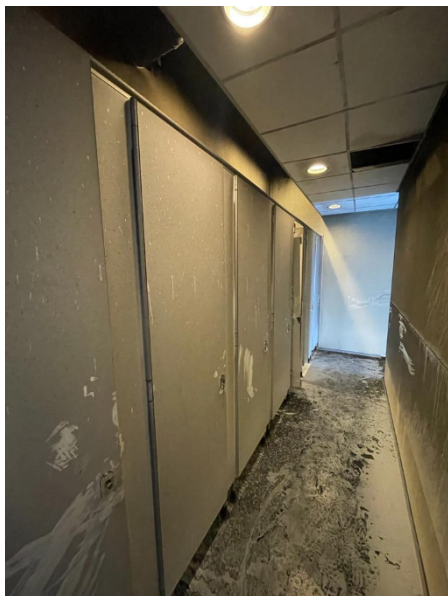


Foto 1 en 2: schadebeeld kleedruimte

Taxatierapport(en)

Grondslag voor de verzekerde som(men) vormt het taxatierapport ex art. 7:960 BW van ATMP Consultancy d.d. 23 november 2015.

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 overleg met verzekerde hebben wij de schade als volgt begroot:

Opstal

• reinigingskosten	€ 155.847,95	
• herstelkosten kleedkamer	€ 118.175,96	
• herstelkosten overige ruimtes	€ 98.376,77	
		€ 372.400,68

Inventaris

• inventaris kleedkamer	€ 10.485,38	
• reiniging tapijt en overige	€ 1.248,14	
• in- en uithuizen inventaris	€ 7.173,33	
		€ 18.906,85

Bijkomende kosten

• arbeid buiten kantooruren (extra kosten)	€ 21.290,53	
• kosten bewaking vakantie en buiten kantooortijden (extra kosten)	€ 32.926,21	
• bereddingskosten opstal	€ 1.666,20	
• bereddingskosten inventaris	€ 1.666,20	
• begeleidings- en toezichtskosten	€ 11.426,36	
		€ 68.975,50
Totaal, inclusief btw		€ 460.283,03



De specificatie van bovengenoemde bedragen bevindt zich in ons dossier. Wij hebben verzekerde het schadebedrag schriftelijk bevestigd.

Btw

De btw is voor verzekerde niet fiscaal verrekenbaar.

Andere verzekeringen

OGT heeft eveneens een inventarisverzekering onder polisnummer B0100128689 bij Aon afgesloten. Namens Aon is de heer M. van de Ven van Sedgwick als schade-expert bij het vaststellen van de schade betrokken. Wij hebben de schade aan de inventaris, extra kosten en bereddingskosten inventaris in samenspraak met de heer Van de Ven vastgesteld.

Regres

Van verzekerde vernamen wij dat de verdachte een leerling van de school is, die ten tijde van het voorval 12 jaar oud was. Er kan daardoor hooguit sprake zijn van risicoaansprakelijkheid van de ouders. Regres is dan niet mogelijk, gezien de inhoud van 6: 197 BW.

Hypotheek

Het uittreksel van de kadastrale registratie inzake hypotheek en beslagen zijn reeds in uw bezit. Hieruit blijkt dat voor de onderhavige onroerende zaak geen hypothecaire inschrijving bestaat.

Lengkeek

Dit is een geautoriseerd document zonder handtekening.