Onze ref.	:	202201862/pw	Aan verzekeraars
Expert	:	5.1,2,e NIVRE-re	p/a VGA Verzekeringen
E-mail	:	5.1,2,e @mclarens.com	Postbus 58032
Controle	:	5.1,2,e NIVRE-re	1040 HA AMSTERDAM

Schiphol-Oost, 15 december 2022

RAPPORT I

Schadenummer makelaar	: 2206160.01/22/TVE
Schadenummer verzekeraar	: Gaarne advies
Polisnummer	: VC002222
Soort verzekering	: CAR
Relevant polisgedeelte	: Aansprakelijkheid
Eigen risico	: Zie inhoud polis
Verzekeringnemer	: Verkeer en Openbare Ruimte/gemeente Amsterdam Postbus 95089 1090 HB Amsterdam
Verzekerd werk	: Herinrichting Koninginneweg te Amsterdam
Tegenpartij	: Meerdere eigenaren van belendingen aan de Koninginneweg, Valeriusplein en Saxen-Weimarlaan te Amsterdam
Schadedatum	: Periode september - november 2022
Aard van de schade	: Lekkages in kelders met waterschade tot gevolg
Raming kosten	: Wij ramen de geclaimde waterschade op een bedrag van tussen € 5.1,2,b en € 5.1,2,b exclusief btw

OPDRACHT EN VERRICHTINGEN

Wij verwijzen naar de expertise opdracht van 5.1,2,e van VGA Verzekeringen d.d. 25 november 2022. In eerste instantie bleek het te gaan om 21 belendingeigenaren die bij de gemeente Amsterdam melding hadden gemaakt van wateroverlast in souterrains en/of kruipruimtes. In de afgelopen weken zijn daar nog meldingen bijgekomen waarbij het totaal aantal schademeldingen nu op 27 staat. In het kader van ons onderzoek hebben wij meermaals overleg gevoerd met 5.1,2,e 5.1,2,e van het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam. Verder hebben wij nagenoeg alle souterrains en/of kruipruimtes geïnspecteerd. Deze inspecties zijn uitgevoerd door 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e en 5.1,2,e van McLarens. Aan de hand van onze voorlopige bevindingen kunnen wij u als volgt berichten.

HET WERK

Project	:	Herinrichting van de Koninginneweg te Amsterdam
Opdrachtgever	:	Verkeer en Openbare Ruimte/gemeente Amsterdam
Besteksnummer	:	AI2021-0215 d.d. 3 december 2021
Directie/toezicht	:	Verkeer en Openbare Ruimte/gemeente Amsterdam
Aannemer	:	Aannemingsmaatschappij Van Gelder (verder Van Gelder)
Start	:	30 mei 2022
Oplevering	:	Juni 2023
Onderhoudstermijn	:	Drie maanden voor maaiveld- en rioleringswerkzaamheden Zes maanden voor constructief werk, asfalteringswerkzaamheden en openbare verlichting
Aanneemsom	:	€ 3.350.000,00 exclusief btw
Verzekeringsplicht	:	Besteksmatig is bepaald dat de gemeente Amsterdam zou zorgdragen voor een CAR-verzekering

Het werk omvat reconstructiewerkzaamheden aan de Koninginneweg te Amsterdam. In grote lijnen omvatten de werkzaamheden daarbij het verwijderen van de bestaande asfalt-verharding en bestrating, het vrijgraven en vervangen van een deel van het riool, het vervangen van de trambaanconstructie en het aanbrengen van een nieuwe verharding.

In mei 2022 is Van Gelder gestart met het plaatsen van de afrastering en het verwijderen van de verharding en tramrails van de Koninginneweg. Aansluitend is gestart met het plaatselijk uitvoeren van graafwerkzaamheden ten behoeve van het lokaal vrijgraven en vervangen van de riolering aan de even zijde van de Koninginneweg. Ter plaatse van de oneven zijde van de Koninginneweg is tot omstreeks oktober 2022 de verharding van de trottoirs gehandhaafd en zijn de activiteiten omstreeks eind oktober/begin november 2022 aangevangen.

Wij begrepen dat de aanleg van de nieuwe riolering omstreeks eind augustus 2022 gereed was. Daarbij is het diepe riool, gelegen aan de evenzijde van de Koninginneweg, op een diepte van zo'n 2,5 meter minus maaiveld volledig vervangen en is het ondiepere riool aan de onevenzijde plaatselijk vervangen.

In de afgelopen weken is de aannemer nog doende geweest met het aanbrengen van de verharding (bestrating en asfalt). Omstreeks de eerste/tweede week van december 2022 was ongeveer 2/3 van de aan te brengen verharding gereed.

OMSTANDIGHEDEN

In november 2022 hebben ruim 20 belendingeigenaren contact opgenomen met het projectteam met de mededeling dat zij lekkages en waterschade constateerden in het souterrain van hun woning. Tevens maakte een deel van de belendingeigenaren melding van grondwateroverlast in de kruipruimte. Het gaat hierbij dan hoofdzakelijk om woningen gelegen aan de Koninginneweg (met name oneven zijde), Valeriusplein en Saxen Weimarlaan. De belendingeigenaren zijn van mening dat de lekkageproblemen in de souterrains en wateroverlast verband houden met de herinrichtingswerkzaamheden ter plaatse van de Koninginneweg.

ONDERZOEK EN OORZAAK

In totaal zijn er nu 27 woningen waar lekkageproblemen in souterrains of wateroverlast in de kruipruimte worden gemeld, waarvan wij de meeste inmiddels hebben geïnspecteerd. In de betreffende woningen troffen wij samengevat de volgende situaties aan:

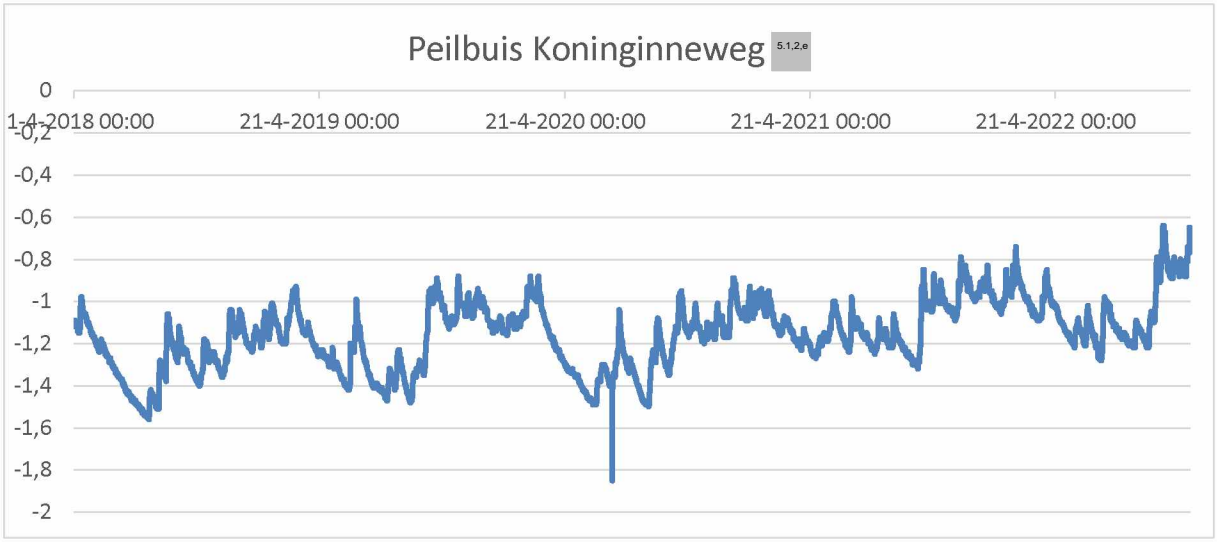
- Lekkage/waterintreding in de betonwand van het souterrain, ter plaatse van de kim-aansluiting (aansluiting tussen betonwand en betonvloer) of ter plaatse van aansluiting betonwand op de hoger gesitueerde gemetselde muur;
- Lekkage in betonnen bak souterrain doordat grondwater over de rand van de betonnen bak is gestroomd. Het grondwaterniveau was op dat moment dus kennelijk hoger dan de bovenzijde van de betonnen bak;
- Lekkage ter plaatse van betonnen souterrain vloer;
- Waterintreding via gemetselde souterrain muur;
- Grondwater in kruipruimte.

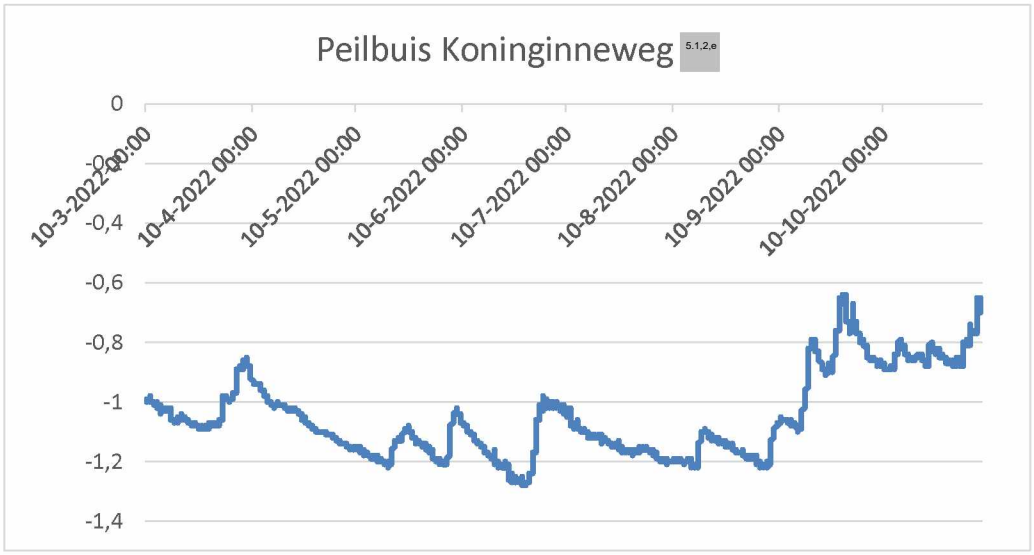
Betreffende de souterrains merken wij het volgende op. In alle gevallen gaat het om intredend grondwater. Nagenoeg alle eigenaren maakten daarbij kenbaar dat deze problemen sinds oktober/november 2022 zijn opgetreden en dat er in het recente verleden geen lekkages in het souterrain zouden zijn opgetreden.

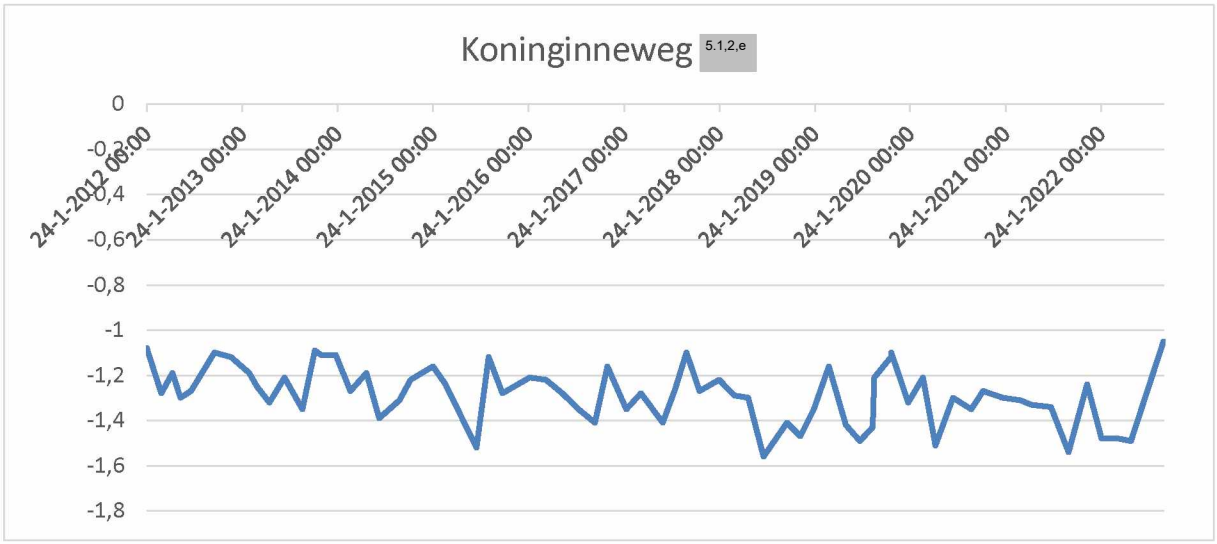
Op basis van de door ons uitgevoerde inspecties en thans beschikbare informatiestukken concluderen wij dat enige relatie tussen de lekkages in de souterrains en de herinrichtingwerkzaamheden bij de Koninginneweg niet uitgesloten kan worden. Hieronder lichten wij dit nader toe.

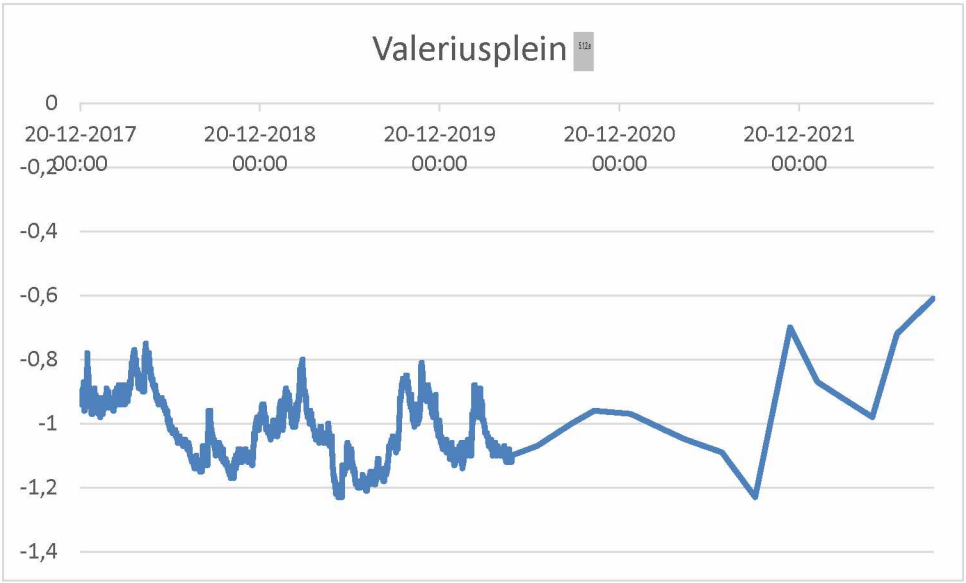
Peilbuismetingen

Langs het tracé van de Koninginneweg bevinden zich diverse peilbuizen die regelmatig worden uitgemeten door Waternet, de partij die verantwoordelijk is voor het beheer van het grondwaterpeil. Uit de recente meetdata die wij hebben geraadpleegd blijkt dat er sinds september 2022 bij meerdere peilbuizen sprake is van een stijging van het grondwaterpeil ten opzichte van het gemiddelde peil dat in de afgelopen jaren is gemeten. Voor een betere indruk hiervan verwijzen wij naar onderstaande grafieken.









De peilbuis bij Koninginneweg 5.1.2,e heeft omstreeks 1 oktober 2022 een hoogte bereikt van NAP min 0,64 meter, een waarde die de jaren daarvoor niet eerder bereikt is. Ditzelfde geldt voor de peilbuis ter hoogte van Koninginneweg 5.1.2,e waar omstreeks 20 september 2022 een grondwaterstand werd gemeten van NAP min 1,05 meter, een waarde die hoger ligt dan de gemiddelde waarde bij deze peilbuis.

Verklaring voor toename grondwaterpeil

De peilbuismetingen laten vanaf medio september 2022 een stijging zien van het grondwaterpeil in de orde van grootte van enkele tientallen centimeters.

In deze periode was sprake van behoorlijke hemelwaterneerslag in de omgeving van Amsterdam. De neerslaggegevens zijn hieronder weergegeven.

	Neerslag omgeving Amsterdam	
15-sep	6,2	mm
16-sep	11	mm
17-sep	19,5	mm
18-sep	18	mm
19-sep	2,3	mm
20-sep	0	mm
21-sep	0	mm
22-sep	0	mm
23-sep	9	mm
24-sep	3,8	mm
25-sep	1,3	mm
26-sep	16,7	mm
27-sep	13,8	mm

Normaalgesproken wordt het hemelwater via de wegverharding afgevoerd naar de straat-kolken en het ondergrondse riool. Vanaf mei 2022 was de verharding van de rijbaan en trambaan echter verwijderd en werd het hemelwater direct opgenomen door de bodem in plaats van dat dit werd afgevoerd via de straatkolken en het riool. Medio september 2022 was de eerste periode van behoorlijke hemelwaterneerslag sinds de uitvoering van het project. Doordat het hemelwater op dat moment niet adequaat kon worden afgevoerd via een riool maar door het ontbreken van een verharding rechtstreeks op de ondergrond terecht kwam, ziet het ernaar uit dat infiltratie (wegzakken van regenwater in de bodem) heeft geleid tot een toename van het grondwaterpeil ter hoogte van de belendingen van de Koninginneweg.

Wat hierbij verder nog meespeelt is dat delen van het bestaande rioolstelsel ter hoogte van de Koninginneweg in het kader van dit project zijn vernieuwd. Uit beschikbaar gestelde informatie maken wij op dat met name het diepriool ter plaatse van de even belendingen mogelijk op een aantal plaatsen lek was, met het gevolg dat deze leiding eigenschappen van een drainageleiding had doordat grondwater in de leiding kon stromen. De drainagewerking kan invloed hebben op de grondwaterstand met een daling van het grondwaterpeil tot gevolg. Met de vervanging van het oude lekke riool door een nieuw en meer waterdicht riool is het mogelijk dat geen sprake meer is van deze drainagewerking hetgeen tot gevolg kan hebben dat het grondwaterpeil bij hemelwaterneerslag gemakkelijker stijgt.

Het ontbreken van de wegverharding in de periode augustus, september 2022 mogelijk in combinatie met vervanging van de riolering kan hebben geleid tot de stijging van het grondwater vanaf september 2022. Meerdere souterrains zijn niet volledig of niet over de volledige hoogte waterdicht.

Het lijkt erop dat vanwege de stijging van het grondwaterpeil de waterdruk op de souterrains is toegenomen hetgeen ertoe heeft geleid dat water via reeds aanwezige scheuren dan wel aansluitnaden het souterrain is binnengedrongen. Anderzijds is bij een aantal souterrains het waterniveau gestegen tot boven de waterdichte rand waardoor grondwater over de rand het souterrain is binnengedrongen.

GEVOLGEN, HERSTEL EN/OF MAATREGELEN

Actuele grondwaterstand

Wij zijn momenteel in afwachting van de resultaten van de actuele grondwaterstand nabij de Koninginneweg. Door het projectteam werd ons mondeling medegedeeld dat het grondwaterpeil in de afgelopen weken iets is gedaald. Dit kan waarschijnlijk worden verklaard door het feit dat een groot deel van de wegverharding inmiddels is aangebracht en het hemelwater merendeels weer via het rioolstelsel wordt afgevoerd.

Naar verwachting krijgen wij in januari 2023 meer gedetailleerde info over de grondwaterstanden.

Schademeldingen souterrain

Ten behoeve van het project herinrichting Koninginneweg is er een zogenaamde klankbordgroep opgericht waar bewoners en bedrijven van de Koninginneweg zich in hebben verenigd. Via deze klankbordgroep vindt op regelmatige basis overleg plaats met het projectteam van Gemeente Amsterdam.

In oktober/november 2022 zijn aangesloten leden vanuit de klankbordgroep geïnformeerd over diverse lekkages in souterrains die werden gemeld door bewoners. In korte tijd meldden zich vervolgens 27 eigenaren met ook klachten over wateroverlast in het souterrain. **In bijlage 1** is een overzicht opgenomen van de adressen waar wateroverlast is gemeld.

Wij hebben inmiddels nagenoeg alle souterrains geïnspecteerd. In de meeste situaties is er sprake van een niet-waterdicht souterrain bak waarbij grondwater via de wand of wand/vloeraansluiting het souterrain is binnengedrongen. Bij een aantal souterrains heeft dit verder niet tot noemenswaardige schade geleid of slechts geringe schade aan de wandafwerking.

Bij meerdere souterrains is water over de rand van de bak gestroomd waarbij de afwerking van de bak, bestaande uit stucwerk (soms in combinatie met gipsplaten), en vloeren door water zijn beschadigd. Voor een indruk van een aantal situaties in de souterrains verwijzen wij naar de foto's in **bijlage 2**.

Sommige eigenaren zijn al actief gestart met het laten herstellen van de opgetreden waterschade dan wel het treffen van voorzieningen om toekomstige lekkages te voorkomen. Denk daarbij aan het injecteren van de souterrainwanden.

Andere eigenaren hebben laten weten eerst vanuit de gemeente duidelijkheid te willen krijgen of er in de nabije toekomst opnieuw lekkage kan optreden vanwege meer dan normale stijging van het grondwaterpeil.

RAMING KOSTEN

Wij ramen de opgetreden waterschade op dit moment op een bedrag van tussen € 5.1,2,b en € 5.1,2,b exclusief btw. Deze raming is exclusief de kosten voor het treffen van voorzieningen om de souterrains waterdicht te maken.

Wij vertrouwen erop u hiermee vooralsnog voldoende te hebben geïnformeerd en plegen graag nader overleg omtrent de verdere behandeling van dit dossier.

Hoogachtend,

McLarens BV

Bijlage

Dit document is elektronisch gegenereerd en daarom niet voorzien van een handtekening. Authentieke documenten zijn te vinden in e-ABS, op onze server of zijn voorzien van een originele handtekening. Bekijk onze privacyverklaring op www.mclarens.com/NL als u meer wilt weten over onze privacymaatregelen en over onze wederzijdse rechten en plichten.