| | | | |
|---|---|---|---|
| Onze ref. | : | 202201204/ns | 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, 22 november 2022

## *RAPPORT I (slot)*

| | |
|---|---|
| **Schadenummer makelaar** | : 2203888.01/22/TVE |
| **Schadenummer verzekeraar** | : Niet bekend |
| **Polisnummer** | : VC002222 |
| **Soort verzekering** | : CAR |
| **Relevant polisgedeelte** | : Aansprakelijkheid |
| **Eigen risico** | : Niet bekend |
| **Verzekeringnemer** | : Verkeer en Openbare Ruimte/gemeente Amsterdam<br>Postbus 95089<br>1090 HB Amsterdam |
| **Verzekerd werk** | : Herinrichting van de Koninginneweg te Amsterdam |
| **Tegenpartij** | : Hoofdstad Makelaars, namens de eigenaar van het pand Koninginneweg 5.1.2,e te Amsterdam |
| **Schadedatum** | : Geconstateerd op 27 en 30 juni 2022 als ook 7 september 2022 |
| **Aard van de schade** | : Lekkage en wateroverlast in kelder pand Koninginneweg 5.1.2,e te Amsterdam |
| **Kosten** | : Zie inhoud rapport |

## OPDRACHT EN VERRICHTINGEN

Wij verwijzen naar de opdracht van 25 juli 2022, om inzake onderhavige kwestie onderzoek te verrichten. Wij informeerden onze opdrachtgevers reeds door middel van onze voorgaande updates waarin wij hebben vermeld voor ons onderzoek direct contact te hebben opgenomen met de 5.1,2,e van Hoofdstad Makelaars, beheerder van het pand Koninginneweg 5.1,2,e te Amsterdam. Tevens namen wij contact op met de 5.1,2,e projectleider van de gemeente Amsterdam.

Zoals bij onze opdrachtgevers bekend is, hebben wij op 28 juli 2022 een inspectie op locatie uitgevoerd en recent ontvingen wij de bij 5.1,2,e opgevraagde informatie. Aan de hand van de bij ons beschikbare informatie hebben wij ons onderzoek afgerond en kunnen u thans als volgt afsluitend 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<br>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.

Relevant voor onderhavige kwestie betreft het pand Koninginneweg 5.1,2,e te Amsterdam. Het betreffende pand is sinds maart 2020 in eigendom van 5.1,2,e Het pand bestaat uit een kelder, begane grond en eerste tot en met derde verdieping, en wordt momenteel verhuurd via Hoofdstad Makelaars.

## OMSTANDIGHEDEN

Van 5.1,2,e van Hoofdstad Makelaars begrepen wij dat op 27 en 30 juni 2022 een wateroverlast in de kelder van het pand werd aangetroffen. Even later, om exact te zijn op 7 september 2022, ontvingen wij van 5.1,2,e de melding dat er opnieuw sprake was van wateroverlast.

## OORZAAK

Volgens 5.1,2,e zou de wateroverlast een recent optredend probleem zijn die zich in ieder geval voorafgaand aan de werkzaamheden van de gemeente Amsterdam, niet eerder zou hebben gemanifesteerd. De wateroverlast treedt daarbij volgens 5.1,2,e incidenteel en kortdurend op en zou zich met name tijdens dan wel na regenbuien voordoen.

Wij merken op dat wij tijdens onze inspectie geen waterlekkage in de kelder aantroffen. Evenmin troffen wij gebreken zoals scheurvorming in de kelderbakconstructie aan die de lekkage zou kunnen verklaren.

Omtrent de oorzaak merken wij het volgende op.

De kelder is opgebouwd uit een betonnen vloer en betonnen plint. Op circa 1 m hoogte gaat de betonnen plint over in opgaand metselwerk (zie hiervoor onderstaande **foto's**).





Wij hebben 5.1.2,e verzocht om ons te voorzien van foto's op het moment dat water de kelder binnendringt. Zichtbaar op deze foto's is dat het water ter hoogte van de overgang van de betonnen plint naar het opgaande metselwerk, de kelder binnendringt. Ter hoogte van deze overgang troffen wij geen gebreken/scheuren aan die mogelijkerwijs in verband kunnen worden gebracht met de uitvoering van de werkzaamheden van de gemeente Amsterdam dan wel de lekkages zouden kunnen verklaren. Wel is zichtbaar dat in het verleden de overgang van de betonnen plint met het opgaande metselwerk, is aangesmeerd met een specie. Vervolgens zijn hier overheen schilderlagen aangebracht. Kennelijk speelde ter hoogte van deze overgang al eerder en vaker een lekkageprobleem. Het ziet ernaar uit dat op het moment van de lekkage de grondwaterstand dusdanig hoog is dat deze boven de waterkerende betonnen plint komt waar het metselwerk niet waterkerend is en het water aldaar de kelder kan binnendringen.

Mocht er al enige invloed dan wel een verband met de werkzaamheden zijn geweest dan is dit tijdelijk van aard. Wij kunnen dit als volgt toelichten.

Alhoewel grondwaterstandmetingen ontbreken kunnen wij niet volledig uitsluiten dat door het tijdelijk ontbreken van de verharding, tijdens neerslag meer water dan normaal in de grond is geïnfiltreerd waardoor tijdens de werkzaamheden kortstondig de grondwaterstand enigszins hoger heeft kunnen staan dan gebruikelijk is. Mogelijk dat daardoor tijdens de werkzaamheden incidenteel grondwater de kelder kon binnendringen. Mocht zich dit hebben voorgedaan dan kan ervan uit worden gegaan dat na het terugbrengen van de verharding, het regenwater weer grotendeels via het riool zal worden afgevoerd, waardoor een incidenteel hogere grondwaterstand zich niet meer zal voordoen.

Wij merken in dit verband nog op dat de optredende lekkages/wateroverlast verder geen waterschade tot gevolg heeft gehad aan de kelder.

Resumerend troffen wij geen bouwkundige gebreken in de kelderbak aan die in relatie kunnen worden gebracht met de werkzaamheden en de lekkages verklaren. De lekkages lijken tijdelijk van aard en de oorzaak hiervan dient te worden gezocht in een kortstondige verhoogde grondwaterstand in combinatie met een niet waterdichte constructie op die hoogte. Dat de werkzaamheden van de gemeente Amsterdam schades hebben veroorzaakt die de lekkages verklaren achten wij niet aannemelijk en niet aangetoond.

## GEVOLGEN, HERSTEL EN/OF MAATREGELEN

Gelet op onze bevindingen ten aanzien van de oorzaak hebben wij hiernaar verder geen onderzoek verricht.

**KOSTEN**

Gelet op onze bevindingen ten aanzien van de oorzaak hebben wij hiernaar verder geen onderzoek verricht.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Volledigheidshalve merken wij nog op dat wij onze bevindingen nog niet hebben gedeeld met wederpartij. Desgewenst kunnen wij uiteraard hiervoor zorgdragen en vernemen dan graag uw aanvullende instructies.

Met vriendelijke groet,
**McLarens BV**

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.