

VvE Brandschade

De datum 6 september 2014 staat Ria Bloemheuvel nog in het geheugen gegrift: op die dag reed een medebewoner van Queen of the South (Rotterdam-Zuid) de parkeergarage binnen met een rokende auto. Het gevolg was een forse brand, waarbij gelukkig geen slachtoffers te betreuren waren, maar waarbij wel 12 auto's en een groot deel van de parkeergarage in vlammen opgingen. Een brand als deze is méér dan alleen verzekeringskwestie: in totaal waren de betrokken partijen negen maanden bezig met de afhandeling van de schade en het herstel van de parkeergarage. Die werd op 10 juni jl. heropend. Beheerder JHK Vastgoedmanagement speelde in het hele proces een belangrijke rol.

Brand in de parkeergarage: 12 auto's en een groot deel van de garage gaan in vlammen op

VvE-bestuurders en beheerder helpen samen Queen of the South uit de brand

Queen of the South bestaat uit een 71 meter hoge woontoren en een ellipsvormig laagbouwdeel. Er zijn naast 88 appartementen ook diverse kantoren en een hotel met 210 kamers gevestigd. Onder het gebouw ligt een parkeergarage met 173 plaatsen, waarvan de gemeente Rotterdam deels eigenaar is. Het gebouw telt vanwege de verschillende eigenaren en gebruikers maar liefst zeven VvE'en. JHK Vastgoedmanagement beheert er drie: de hoofd-VvE, de VvE Appartementen en de VvE Parkeren. Ria Bloemheuvel is voorzitter van de VvE Parkeren. Samen met Hella Laterveer, voorzitter van de hoofd-VvE en de VvE Appartementen, gaf ze direct na de brand de huisnummers van de mindervalide bewoners door aan de brandweer. Ook de beheerder werd gebeld: eigenaar/directeur Juliette van

der Kolk kent het gebouw dankzij de lange en intensieve samenwerking door en door.

Dankzij het snelle optreden van huisaannemer en beheerder konden de bewoners gewoon thuis slapen. In de weken na de brand, toen de eerste schrik eenmaal was verwerkt, hadden ze heel veel vragen. De meest voorkomende vraag was natuurlijk: 'Wie kan ik aansprakelijk stellen voor de schade aan mijn auto?' Ria Bloemheuvel: "Sommige mensen hadden een vrij oude auto. De veroorzaker van de schade kon niet aansprakelijk worden gesteld, dus in een aantal gevallen kregen de eigenaren alleen de - geringe - dagwaarde van hun auto terug. Dat was voor sommigen een forse financiële tegenvaller. De schade aan de parkeergarage was gedekt door de opstalverzekering."

"Eindeloos praten en bellen"

Juliette van der Kolk was van zaterdagmiddag tot diep in de nacht aanwezig. Ze vertelt: "Namens de VvE zat ik in het technisch team en het crisisteam dat door de brandweer was geformeerd. Ik kon precies vertellen hoe het pand in elkaar zit en hoe de brandmeldcentrale is ingericht. Dat leverde veel tijdswinst op. Daarnaast hebben we direct de huisaannemer, de verzekeringsexpert en de liftmonteur ingeschakeld en hebben we de communicatie met woningcorporatie/grooteigenaar Woonstad Rotterdam (eigenaar van 12 appartementen en bijbehorende parkeerplaatsen), het Arthotel en de gemeente Rotterdam op ons genomen.

Je blijft praten en bellen, maar het was belangrijk dat iedereen wist waar we mee bezig waren. Zondags (de dag na de brand) werd een informatiebijeenkomst gehouden voor alle bewoners en de andere huurders van de parkeerplaatsen. De informatievoorziening werd daarna gesplitst: de eigenaren van de appartementen/parkeerplaatsen en de huurders van de gemeentelijke parkeerplaatsen werden



Juliette van der Kolk (links) en Ria Bloemheuvel hebben een lange intensieve periode van herstel achter de rug.

op de hoogte gehouden door JHK Vastgoedmanagement; de huurders van Woonstad door de corporatie. "

Inzetten op snel herstel

"We deelden zo veel mogelijk informatie op het prikbord van Twinq (zie pagina 21) en we stuurden een Brandbulletin rond, een nieuwsbrief met de laatste ontwikkelingen, werkzaamheden en achtergronden. De ingeschakelde monteur herstelde direct één lift van het (23 etages tellende) gebouw. De volgende dag werkte ook de tweede lift. Alle autowrakken werden door de huisaannemer uit de parkeergarage verwijderd, zodat werkzaamheden als het stempelen van de vloer bij de hotelentree en het maken van een noodriolering konden worden uitgevoerd. De gemeente zorgde voor parkeervergunningen: de bewoners moesten immers op straat parkeren."

Toen de parkeergarage op 10 juni weer in gebruik kon worden genomen, konden de eigenaren hun toegangspasje afhalen bij Ria Bloemheuvel; de huurders werden verwezen naar Woonstad. De eigenaren konden sneller over de pas beschikken dan de huurders van Woonstad en de huurders van de parkeerplaatsen die de gemeente verhuurt. Dat leidde tot een vervelend verwijt aan het adres van Ria Bloemheuvel. Een van de huurders stelde dat zij zich niets aantrok van zijn probleem toen de parkeerplaats van de voorzitter van de VvE Parkeren eenmaal was geregeld. Het zit haar nog steeds dwars. Juliette van der Kolk begrijpt dat: "Ze heeft zich met alle energie ingezet voor een snelle afhandeling van de schade en voor het oplossen van alle problemen die voortvloeiden uit de brand. Dan is het zuur als een bewoner zich zo uitlaat."

Impact

Beheerder en voorzitters werkten meer dan fulltime aan de coördinatie van de werkzaamheden, het aanvragen van offertes voor het herstel en de coördinatie met het ber-

"Je blijft praten en bellen, maar het was belangrijk dat iedereen wist waar we mee bezig waren"



gingsbedrijf. Dat kostte de beheerder bijna 340 uren voor een klus die niet inbegrepen is in het beheercontract... Het bergingsbedrijf is bijna drie dagen bezig geweest om alle wrakken, motoren en auto's te verwijderen. Het schoonmaken duurde vervolgens ook nog eens zes weken voor in de parkeergarage gewerkt kon worden aan het herstel.

De brand heeft veel impact gehad. Niet alleen was letterlijk alles, tot aan de riolering en de isolatie van de stadsverwarming toe, verbrand; ook de bewoners hadden tijd nodig om gevoelsmatig over de brand heen te komen. Dat is bij een aantal van hen nog altijd niet gelukt: de angst voor een nieuwe brand speelt hun nog steeds parten. Ria Bloemheuvel: "Een van de eigenaren vertelde me pas nog dat ze - wanneer ze hierheen rijdt - altijd even kijkt of ze misschien rook uit de parkeergarage ziet komen..."

Veiligheidsvoorzieningen

"Dat er geen slachtoffers zijn gevallen, is voornamelijk te danken aan het feit dat het gebouw gecompartmenteerd is gebouwd. Ook bij een eerdere brand in een appartement is de brand beperkt gebleven tot die woning. Deze brand was voor mij een bewijs dat we heel veilig zitten. Het heeft daarbij zeker geholpen dat alle brandvoorzieningen net waren gecontroleerd en dat het onderhoud en afpersen van de droge blusleidingen net had plaatsgevonden. Dat is het voordeel van een optimale samenwerking tussen de actieve VvE'en, hun bevlogen bestuurders en een betrokken beheerder.

Wel hangen er nu op meerdere plaatsen schuimblussers en hebben we op advies van onze beheerder nu al de led-verlichting geïnstalleerd, die toch al op de planning stond. Zo levert de brand een snellere verlaging van de energiekosten op." ■

