WARIES MISDAADREEKS · Nº 300

SCHADEDOSSIER SCH-26-0147

Dommelschade in Sint-Michielsgestel

De zaak van de overstroomde kasteelzaal

IN BEHANDELING
contra-expertise gevraagd

Verzekeringsdossier en schadeonderzoek
een misdaadpuzzel om zelf op te lossen

UITGEVERIJ WARIES

INHOUD VAN HET DOSSIER

	Leeswijzer	4
01	Opdrachtbrief aan de contra-expert	7
02	Polisblad en bijzondere voorwaarden	9
03	Eerste melding alarmcentrale	11
04	Schadeformulier	11
05	Specificatie bedrijfsschade	13
06	Folder Landgoed Dommelrode	14
07	Revisietekening Kasteelzaal	16
08	Taxatierapport 2024 (uittreksel)	17
09	Weerkamer Zuid: waarschuwing en terugblik	19
10	De Gestelse Koerier	21
11	Veldnotities expert, 22 januari	23
12	Fotobijlage expert	24
13	Foto's beheerder, 22 januari	28
14	Gesprek G. van Roosmalen (1)	30
15	Gesprek J. Raaijmakers (1)	32
16	Gesprek H. van Roosmalen-Kools (1)	34
17	Gesprek F. Ligtvoet (1)	35
18	Conditierapport Ligtvoet Restauratie	37
19	Factuur eerste hulp kunst	39
20	Gesprek L. Spierings (1)	40
21	Gesprek C. Wijnhoven (1)	42
22	Pompregistratie Kasteelzaal	44
23	Toegangslog tuindeur	47
24	E-mail nieuwe leverancierscode	48
25	Notitie fraudeonderzoek	49
26	Brief financier en export boekingen	50
27	Correspondentie hertaxatie	52
28	Gesprek G. van Roosmalen (2) en inbrengcontract	55
29	Gesprek H. van Roosmalen-Kools (2)	58
30	Gesprek L. Spierings (2) en groothandel	59
31	Gesprek J. Raaijmakers (2)	61
32	Verklaring T. Habraken en stalcamera	62
33	Gesprek C. Wijnhoven (2) en bijlagen	63
34	Gesprek F. Ligtvoet (2)	64
35	Ontvangstverslag en factuur 2025	65
36	Export inventaris-app, 3 november 2025	67
37	Gespreksjournaal alarmcentrale	69
38	Overdrachtsnotitie expert	70
	Aan de lezer	71
	Werkbladen	72
	Antwoordformulier	76
	Hints in drie niveaus	78
	Verzegelde oplossing	80
	Nawoord	90

LEESWIJZER

Dit is geen roman. Je hebt een verzekeringsdossier in handen: achtendertig genummerde stukken over één schade, verzameld door een expert, een fraudeonderzoeker en een verzekeraar die er samen niet uitkwamen. Brieven, formulieren, foto's, meetgegevens, logbestanden, gespreksverslagen. Niemand vertelt je wat er gebeurd is. Dat zoek je zelf uit.

Jij bent de contra-expert. In stuk 01 krijg je je opdracht en de zes vragen die de verzekeraar beantwoord wil zien. Lees de stukken in volgorde: ze staan zoals ze in het dossier terechtkwamen, en sommige dingen weet de verzekeraar pas later. Wie in januari iets beweert, kan in februari door een ander stuk worden tegengesproken.

Zo pak je het aan:

1. Lees stuk 01 en houd de zes vragen in je achterhoofd.
2. Lees de stukken door en maak aantekeningen op de werkbladen achterin. Tijden, hoogtes en bedragen doen ertoe.
3. Vul het antwoordformulier in. Kom je vast te zitten, dan staan er hints in drie niveaus achterin, op hun kop gedrukt, zodat je ze niet per ongeluk leest.
4. Pas als je antwoorden vastliggen, open je de verzegelde oplossing. Daar staat per vraag met paginanummers welk bewijs de doorslag geeft.

Alles wat je nodig hebt, staat in dit boek. Je hoeft niets op te zoeken en niets te weten van verzekeringen, schilderijen of rivieren. Een rekenmachine mag; een liniaal en een potlood helpen.

Speelduur: twee tot vier uur, alleen of samen. Je kunt het dossier ook verdelen: de één leest de gesprekken, de ander de meetgegevens, en daarna leg je alles naast elkaar.

Afkortingen in het dossier
VN: verzekeringnemer (Landgoed Dommelrode B.V., vertegenwoordigd door G. van Roosmalen) · MO: Meierijse Onderlinge Verzekeringen U.A. · IB: Ilse Baijens, expert · SO: Sander Oomen, fraudeonderzoeker MO · A tot en met E: de vijf schilderijen van de Kasteelzaal · peil 0,00: hoogte van de zaalvloer

PARTIJENOVERZICHT

Zoals opgenomen op het voorblad van het dossier door de afdeling Bijzondere Schaden.

Naam	Rol in het dossier
Gijs van Roosmalen (59)	directeur Landgoed Dommelrode B.V., verzekeringnemer; woont in het dorp
Hester van Roosmalen-Kools (54)	directeur, boekingen, personeel en leveranciers; echtgenote van Gijs
Jos Raaijmakers (63)	beheerder, woont in de tuinmanswoning op het landgoed
Femke Ligtvoet (41)	schilderijenrestaurator, Ligtvoet Restauratie, ’s-Hertogenbosch
Lotte Spierings (36)	bloemist, Bloemenhuis De Leeuwerik, Gemonde
Constant Wijnhoven (66)	beëdigd taxateur, Helvoirt; taxeerde de collectie in 2024
Toon Habraken (57)	melkveehouder, buurman aan de Dommelrodeweg
Rinus Boselie	Pompservice Dommeldal, onderhoud dompelpomp
Ilse Baijens	expert, Expertisebureau Baijens & Van Laarhoven, Boxtel
Sander Oomen	fraudeonderzoeker, Bureau Integriteit MO
mr. Annelot Vermeulen	coördinator Bijzondere Schaden MO, opdrachtgever
drs. M. Aldenhove	kunstdeskundige MO, voorzien voor de hertaxatie

De collectie in de Kasteelzaal

	Werk	Getaxeerd
A	Adriaan van Kessel, Ochtendnevel over de Dommel bij Halder, 1874	420.000
B	Hendrica Maas, Meisje met korenbloemen, 1889	360.000
C	Petrus Leijten, Kerkje te Gemonde	78.000
D	Johanna de Rijk, Stilleven met kweeperen	54.000
E	Anoniem, Gezicht op Huize Dommelrode, circa 1870	18.000

STUK 01 Meierijse Onderlinge Verzekeringen U.A.

Opdrachtbrief aan de contra-expert

maandag 9 maart 2026

Meierijse Onderlinge

Verzekeringen U.A. · sinds 1897 · afdeling Bijzondere Schaden · Postbus 1140 · 's-Hertogenbosch

Ons kenmerk	SCH-26-0147 / AV
Betreft	schade Kasteelzaal, Landgoed Dommelrode B.V., Sint-Michielsgestel
Datum	9 maart 2026

Geachte collega,

Hartelijk dank dat u op zo korte termijn bereid bent dit dossier over te nemen. Hierbij ontvangt u alle stukken die wij tot nu toe hebben verzameld, in de volgorde waarin ze bij ons binnenkwamen.

In de nacht van woensdag 21 op donderdag 22 januari 2026 trad de Dommel bij Sint-Michielsgestel buiten haar oevers. Daarbij liep de Kasteelzaal van Landgoed Dommelrode onder water, een trouw- en feestlocatie in een negentiende-eeuws koetshuis in het Dommeldal. Onze verzekeringnemer heeft op 28 januari een schadeformulier ingediend voor in totaal **1.052.500 euro**. Het grootste deel daarvan, 780.000 euro, betreft twee schilderijen die volgens verzekeringnemer en zijn restauratrice door het water verloren zijn gegaan.

Het onderzoek ter plaatse is gedaan door mevrouw I. Baijens van Expertisebureau Baijens & Van Laarhoven in Boxtel. Zij is sinds 2 maart met verlof en kan het dossier niet afronden. In februari heeft onze fraudeonderzoeker, de heer S. Oomen, aanvullende gesprekken gevoerd en stukken opgevraagd. Een conclusie is er niet. Wel zijn er vragen, en die zijn sinds februari alleen maar talrijker geworden. Mevrouw Baijens schreef in haar overdracht dat “het wa-

STUK 02 MO · polis BV-4471-22

Polisblad en bijzondere voorwaarden

uittreksel, geldig van 1 april 2025 tot 1 april 2026

POLISBLAD ZAKELIJKE COMBINATIE · POLISNUMMER BV-4471-22

Onderdeel	Gegeven
Verzekeringnemer	Landgoed Dommelrode B.V., Dommelrodeweg 4, Sint-Michielsgestel
Vertegenwoordigd door	G.J.M. van Roosmalen (directeur) en H.A. van Roosmalen-Kools (directeur)
Risicoadres	Kasteelzaal (voormalig koetshuis, 1868) met bijgebouwen, Dommelrodeweg 4
Rubriek I Opstal	herbouwwaarde 2.850.000 euro
Rubriek II Inventaris	310.000 euro (meubilair, techniek, voorraden, waaronder wijnvoorraad)
Rubriek III Kunst	getaxeerde waarde 930.000 euro, vijf werken A tot en met E, taxatie C. Wijnhoven, 14 maart 2024
Rubriek IV Bedrijfsschade	gederfde brutowinst, maximaal 400.000 euro, uitkeringstermijn 52 weken
Clausule OV-3	meeverzekerd: overstroming door regionale wateren
Eigen risico	2.500 euro per gebeurtenis, alle rubrieken samen

Bijzondere voorwaarden (uittreksel)

Art. 4.2 Kunst. De in de polis genoemde kunstwerken zijn verzekerd tegen de getaxeerde waarde volgens het taxatierapport van 14 maart 2024 (zie ook art. 7:960 BW). Bij totaal verlies van een werk wordt de getaxeerde waarde vergoed. Bij gedeeltelijke schade worden de restauratiekosten vergoed, vermeerderd met de waardevermindering, tot ten hoogste de getaxeerde waarde.

Art. 4.5 Transport. Wordt een kunstwerk tijdelijk buiten het risicoadres gebracht, dan maakt verzekeringnemer bij vertrek en bij terugkomst foto’s van voor- en achterzijde en legt deze vast in de MO-Inventaris-app.

STUK 03 MO Alarmcentrale · samenvatting voor de behandelaar

Eerste melding alarmcentrale

donderdag 22 januari 2026, 03:02 uur

Melder	G. van Roosmalen, directeur VN, via mobiel nummer
Tijdstip melding	22-01-2026, 03:02
Aard	water in Kasteelzaal na overstroming Dommel
Toelichting	Melder ontving om 00:42 een hoogwateralarm van de pomp in de zaal via een app. Volgens melder is de oprit (Dommelrodeweg) niet begaanbaar. Melder zegt thuis te zijn (Sint-Michielsgestel, dorp). Beheerder woont op het terrein. Omvang schade nog onbekend. Kunstwerken aanwezig, getaxeerd.
Afspraak	Dienstdoend coördinator plant expert in en belt melder terug.
Opgemaakt door	K. Damen, alarmcentrale nachtdienst

Dit is de samenvatting die de behandelaar op 22 januari ontving. Het volledige gespreksjournaal is in maart opgevraagd (stuk 37).

STUK 04 ingediend door VN

Schadeformulier zakelijk

woensdag 28 januari 2026

SCHADEFORMULIER · SCH-26-0147

Schadedatum	*nacht 21 op 22 januari 2026*
Oorzaak	*Dommel buiten de oevers, water in de Kasteelzaal*
Ingevuld door	*G.J.M. van Roosmalen*

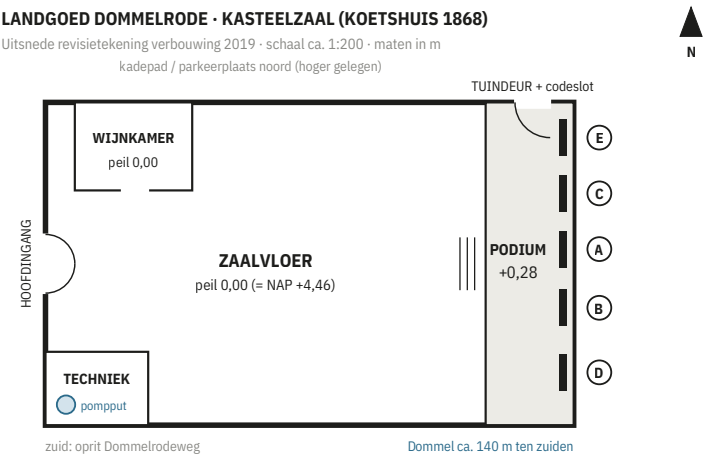
STUK 07 Architectenbureau Van Dinther, verbouwing 2019

Revisietekening Kasteelzaal

aangeleverd door VN, 28 januari 2026

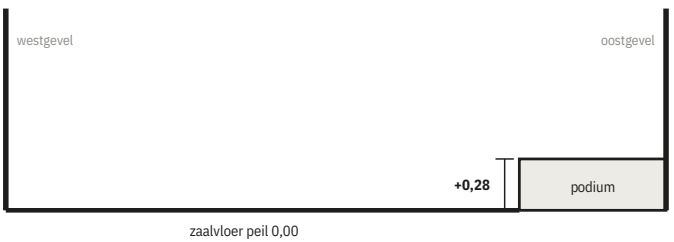
LANDGOED DOMMELRODE · KASTEELZAAL (KOETSHUIS 1868)

Uitsnede revisietekening verbouwing 2019 · schaal ca. 1:200 · maten in m



A-E: schilderijen aan ophangrail, podiumachterwand (oostwand)

DOORSNEDE OOST-WEST (niet op schaal in hoogte)



Toelichting: in 2019 is een nieuwe eikenhouten vloer gelegd op peil 0,00 (NAP +4,46 m). Het podium aan de oostzijde is uitgevoerd als houten verhoging op een betonnen opstort, bovenkant 0,28 m boven de zaalvloer. De wijnkamer, de technische ruimte met pompput en de zaal liggen alle op peil 0,00. De tuindeur in de noordoosthoek komt uit op het podium. Ophangrail oostwand vernieuwd in 2019: staaldraden met schuifhaken, 40 kg per draad.