

Afsluitend expertiserapport

Dossiernummer 4031299



Amsterdam
4 december 2018

Expert
E.T.J. van Steen NIVRE-re /ntn

Onze referentie
4031299

Communicatie
020 - 398 72 87
e.vansteen@lengkeek.nl

Opdrachtgever : Raetsheren van Orden B.V.
Referentie : de heer J. Nowee
Schadenummer : 1806723.01
VNAB nummer : 635.924.506

Opdrachtdatum : 2 juli 2018
1e bezoek : 2 juli 2018
Eerdere rapporten : 9 juli 2018

Verzekerde : Gemeente Teylingen
Postbus 149
2215 ZJ Voorhout

Polisgegevens : polisnummer 635.924.506, waarop verzekerd opstal en inhoud

Schadeadres : Koudenhoorn 4
2361 CP Warmond

Soort schade : brand

Schadedatum : 1 juli 2018

Schadebedrag : **€ 223.004,83 exclusief btw**

Verzekerde som : getaxeerd

Lengkeek

📍 Entrada 302
1114 AA Amsterdam

📮 Postbus 94089
1090 GB Amsterdam

📞 020 - 690 82 81
✉️ amsterdam@lengkeek.nl
🌐 www.lengkeek.nl

KvK 24451802

Lengkeek, Laarman & De Hosson is een maatschap bestaande uit rechtspersonen. Op al onze werkzaamheden voor verzekeraars en makelaars zijn de NIVRE voorwaarden van toepassing; Op al onze overige werkzaamheden zijn onze Algemene voorwaarden voor dienstverlening van de Maatschap Lengkeek, Laarman & De Hosson (AV 2012-01) van toepassing.



Opdracht

Naar aanleiding van uw opdracht hebben wij een onderzoek ingesteld naar de oorzaak, toedracht en omvang van de schade.

Algemeen

Tot het verzekerde belang behoren de opstallen van een kinderboerderij, gelegen op het eiland Koudenhoorn te Warmond. De opstallen betreffen onder andere een circa 4 jaar oude houten schuur, een mestput en een hooiberg. De gebruiker is de Stichting Kinderboerderij De Kloosterhof.

Op 2 juli 2018 hebben wij de schadelocatie bezocht en gesproken met de heer J. van Noort van de gemeente Teylingen. Hierna hebben wij aanvullende besprekingen met verzekerde gevoerd. Eerst onlangs kwamen wij met verzekerde tot een overeenstemming over de hoogte van de schadebedragen waardoor wij u pas nu afsluitend kunnen rapporteren.

Clausules / Voorwaarden

Er zijn ons geen van belang zijnde clausules en/of voorwaarden bekend.

Evenement

Op 1 juli 2018 werd om circa 1.00 uur brand ontdekt in het dierenverblijf/de schuur van de kinderboerderij. De brandweer werd gealarmeerd. Door de locatie van de kinderboerderij op een eiland, bereikbaar via een fietsbrug/voor klein verkeer toegankelijke brug, kon de brandweer niet voorkomen dat de opstallen volledig uitbrandden. Onderstaand foto's van de nieuwssite van het Leidsch Dagblad van de brandende schuur en hooiberg.





Salvage

Stichting Salvage werd van de brand in kennis gesteld. Derhalve werd een salvagecoördinator ingeschakeld. De melding is geregistreerd onder nummer 20183346.

Politieonderzoek

Volgens de beheerder van de kinderboerderij concludeert de politie aan de hand van een door haar verricht onderzoek dat de brand vermoedelijk het gevolg is van een technische oorzaak.

Extern onderzoek

Van verzekeraars vernemen wij dat er namens verzekeraars geen onderzoek wordt ingesteld naar de oorzaak van de brand.

Omvang van de schade

Opstal:

De schuur/dierenverblijf bestond uit een betonnen/houten en deel bestrate vloer en een geïsoleerde houten opbouw met een pannendak. De schuur was voorzien van binnenwanden en installaties. De hooiberg bestond uit houten staanders met een rieten dak.

De opstallen van de schuur, de hooiberg en een mestput zijn volledig verloren gegaan. Daarnaast ontstond schade aan hekwerken. Aan de hand van de restanten van de opstallen, het taxatierapport en de via verzekerde verkregen informatie waaronder de offerte voor de bouw van de schuur in 2014, hebben wij de huidige herbouwwaarde vastgesteld.

Opruimingskosten:

Voor de sloop en opruiming van de restanten van de opstallen en goederen is een aanbesteding gehouden.

Extra kosten, tijdelijke huisvesting en huur hekwerken:

Teneinde de kinderboerderij tijdelijk te huisvesten zijn containers geplaatst. Voor een tijdelijke afzetting zijn hekwerken gehuurd.

Tuinaanleg:

Door de brand en door bluswerkzaamheden ontstond schade aan tuinaanleg, waaronder de bestrating.

Begeleidingskosten:

Van verzekerde ontvingen wij een specificatie van de inmiddels gemaakte en nog te maken begeleidingskosten.



Kosten op last van de overheid:

Voor de herbouw van de opstallen zijn van overheidswege aanvullende eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op onderstaande onderdelen:

- Waterdichte mestopslag;
- Brandwerend behandelen riet;
- Rookmelders op alarm;
- Impregneren/behandelen redcedar gevelbekleding;
- Dakbeschot voorzien van brandvertragend plaatmateriaal;
- Beglazing vervangen voor 30 min brandwerende beglazing.

Taxatierapport(en)

Grondslag voor de verzekerde som(men) vormt het taxatierapport ex art. 7:960 BW van CED Nederland BV d.d. 24 mei 2017. De herbouwwaarde is door CED getaxeerd op € 110.000,00 exclusief btw. De herbouwwaarde hebben wij vastgesteld op € 162.188,63 exclusief btw.

Waardegrondslag

Bij het begroten van de opstalschade zijn wij uitgegaan van de herstelkosten in het kader van de getaxeerde c.q. herbouwwaarde. Daarnaast hebben wij de opruimingskosten en bijkomende kosten waaronder de begeleidingskosten van verzekerde vastgesteld.

Schadebedrag

In overleg met verzekerde hebben wij de schade als volgt begroot:

• Opstal (herbouw)	€ 162.188,63
• Opruimingskosten (opstal)	€ 18.100,00
• Opruimingskosten (goederen derden)	€ 3.757,64
• Extra kosten, tijdelijke huisvesting en huur hekwerken	€ 5.833,99
• Tuinaanleg	€ 9.176,00
• Begeleidingskosten	€ 13.205,57
• Kosten op last van de overheid	€ 10.743,00
Totaal, exclusief btw	<u>€ 223.004,83</u>

Mevrouw L. Hammelburg, Verzekeringen & aansprakelijkheid Team Facilitaire zaken, Bedrijfsvoering van van HLT Samen waaronder de gemeente Teylingen valt, verklaarde zich namens verzekerde akkoord met bovenstaande schadebedragen.

De aan bovenstaande schadebedragen ten grondslag liggende herbouwbegroting/specificaties bevinden zich in ons dossier.



Btw

De btw is voor verzekerde fiscaal verrekenbaar.

Andere verzekeringen

De kinderboerderij heeft geen verzekering voor de inventaris afgesloten.

Regres

Wij achten geen regresmogelijkheden aanwezig.

Hypotheek

Bij het kadaster hebben wij geen treffers gevonden voor de opstallen op het risicoadres.

Lengkeek

Dit is een geautoriseerd document zonder handtekening.