

Taxatierapport 4057711

**Rapportdatum**

24 november 2020

Uw referentie**Onze referentie**

M.A.M. Geelen

Communicatie

088 – 554 00 25
T&I@lengkeek.nl

Ondergetekende verklaart op verzoek van belanghebbenden te hebben getaxeerd, de

OPSTALLEN

Van : Gemeente 's-Hertogenbosch
Wolvenhoek 1
5211 HH 's-Hertogenbosch

Recapitulatie van de bedragen

Totaal herbouwwaarde	:	€	64.000.000
Advies opruimingskosten (premier risque)	:	€	3.250.000

Alle bedragen zijn inclusief btw.

Vervaldatum rapport: 24 november 2026

Lengkeek

Beemdstraat 31
5653 MA Eindhoven

Postbus 7919
5605 SH Eindhoven

088 - 554 00 40
Eindhoven@lengkeek.nl
www.lengkeek.nl

Lengkeek B.V. is niet de verzekerde zelf en is niet in dienstbetrekking bij verzekerde. De taxatie is ten behoeve van een verzekering en ter voldoening aan het bepaalde in artikel 7:960 van het Burgerlijk Wetboek.

Wij hebben deze opdracht met zorg uitgevoerd en naar beste kennis en wetenschap te Eindhoven.

KvK 08104729

Lengkeek B.V. is gevestigd te Rotterdam met vestigingen in Rotterdam, Amsterdam, Zwolle en Eindhoven. Op al onze werkzaamheden voor verzekeraars en makelaars zijn de NIVRE voorwaarden van toepassing. Op onze overige werkzaamheden zijn onze Algemene voorwaarden (AV 2019-01) van toepassing.



Blad	Inhoudsopgave
3	Definities en uitgangspunten
	1. Verantwoording
	2. Taxatiebegrippen
	3. Waarderingsgrondslag en waardebegrippen
7	Omschrijvingen en waarderingen
17	Staat van in- en uitsluitingen



DEFINITIES EN UITGANGSPUNTEN



1. Verantwoording

Inleiding

De taxatie is gebaseerd op Artikel 7:960 van het Burgerlijk Wetboek en ziet op al hetgeen is opgenomen onder de omschrijving “Vaste Taxatie” als deskundigentaxatie als bedoeld in genoemd artikel. Ter toelichting treft u onderstaand de tekst van het betrokken artikel aan:

Artikel 7:960 Burgerlijk Wetboek

“De verzekerde zal krachtens de verzekering geen vergoeding ontvangen waardoor hij duidelijk in een voordeligere positie zou geraken. De vorige zin mist toepassing bij voorafgaande taxatie van de waarde van een zaak tot stand gekomen krachtens een aan een deskundige opgedragen beslissing of krachtens een beslissing van partijen overeenkomstig het advies van een deskundige”.

Opruimingskosten

Voor zover in het taxatierapport waardering ten aanzien van “Opruimingskosten” is opgenomen, wordt nadrukkelijk bepaald dat het hier een advies betreft waarbij dit advies geenszins heeft te gelden als deskundigentaxatie als voornoemd. Nadrukkelijk wordt tevens verwezen naar hetgeen hieromtrent is opgenomen onder taxatiebegrippen. Het bedrag wordt op basis van premier risqué geadviseerd.

Prijswijzigingen / indexering

In deze taxatie is *geen* rekening gehouden met eventuele kortingen en/of subsidies en eventuele prijswijzigingen. De taxatie is een *momentopname*. Om te zorgen dat waardefluctuaties door een verzekering worden gevolgd c.q. afgedekt kan deze taxatie dienen als basis voor een geïndexeerde verzekering.

Geldigheidsduur taxatie

Lengkeek B.V. garandeert een juist vastgestelde waarde op rapportdatum. De garantie vervalt *72 maanden* na rapportdatum. Uitgesloten van de garantie zijn eventuele prijswijzigingen na rapportdatum. Lengkeek B.V. adviseert om *72 maanden* na rapportdatum een hertaxatie te laten uitvoeren.

Het is voor eigen risico indien in polissen dan wel anderszins tussen partijen is geregeld dat de door ons vastgestelde waarden voor een langere termijn dan *72 maanden* na rapportdatum worden aangehouden.

Waardepeildatum / rapportdatum

De waardepeildatum en daarmee de ingangsdatum van het taxatierapport is de rapportdatum genoemd op het voorblad. De rapportdatum is de laatste bezoeksdatum op locatie.

Dagtekening

Het taxatierapport is opgemaakt te Eindhoven op 15 januari 2021.



Btw

De getaxeerde bedragen zijn op verzoek van verzekerde inclusief btw.

Bronnen

Deze taxatie is gebaseerd op de beschikbare gegevens van het getaxeerde object c.q. de getaxeerde objecten. Deze gegevens zijn afkomstig van de eigenaar en/of gebruiker en/of opdrachtgever en/of van openbare bronnen, aangevuld met informatie die op locatie is verworven en/of andere (digitale) bronnen.

Exoneratiebeding

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de opdrachtgever ten behoeve van hetgeen omschreven in het doel van de taxatie. Door Lengkeek B.V. wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van Lengkeek B.V.

Lengkeek B.V. aanvaardt ten aanzien van de inhoud van het taxatierapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts bij gebruik van het doel waartoe het taxatierapport is opgemaakt.



2. Taxatiebegrippen

Gebouw

Voor zover in deze taxatie wordt gesproken over “gebouw”, wordt hierbij uitgegaan van en gebaseerd op de onderstaande begripsomschrijving:

De in het polisblad omschreven onroerende zaak met al wat daartoe bestemd is en volgens verkeersopvattingen daarvan deel uitmaakt. Voor zover niet voor afzonderlijke sommen verzekerd, zijn in de omschrijving alle bouwsels begrepen die naar aard en inrichting bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven. Tenzij anders in dit rapport vermeld, zijn de funderingen van de verzekering uitgesloten. Met het begrip "gebouw" wordt gelijkgesteld: bijgebouwen, terreinafscheidingen, toegangspoorten en dergelijke, alsmede afneembare delen van een gebouw.

Opruimingskosten

Voor zover in deze taxatie is begrepen een advies ten aanzien van “opruimingskosten” wordt bij opruimingskosten uitgegaan van en gebaseerd op de navolgende begripsomschrijving:

De kosten voor het afbreken, wegruimen, afvoeren, storten en vernietigen van verzekerde c.q. te verzekeren zaken en de kosten die het rechtstreeks en noodzakelijk gevolg zijn van een gevaar waartegen verzekerd is. In het advies zijn niet begrepen de eventuele extra kosten, verbonden aan al die schadelijke stoffen, in, onder of nabij de getaxeerde opstallen of inventaris, die in het kader van de vigerende milieuwetgeving opgeruimd dan wel onder bijzondere condities opgeruimd dienen te worden.

3. Waardegrondslag en waardebegrippen

Als waarderingsgrondslag voor de vaste taxatie geldt de herbouwwaarde, tenzij anders vermeld in het taxatierapport.

Onder herbouwwaarde wordt verstaan het bedrag dat benodigd is voor herbouw van het verzekerde gebouw – op dezelfde locatie en naar constructie en indeling gelijkwaardig – onmiddellijk na de gebeurtenis. Dat is met inbegrip van architectenhonorarium, kosten voor advies, tekeningen en toezicht tijdens de bouw, leges en dergelijke.

Als waarderingsgrondslag voor de geadviseerde te verzekeren kosten voor opruiming geldt het prijsniveau met betrekking tot de noodzakelijke werkzaamheden op prijspeilniveau van de peildatum van het rapport.



OMSCHRIJVINGEN EN WAARDERINGEN



Stadskantoor c.a.

Omschrijving en indeling:

De opstal betreft een tweezijdig geschakeld stadskantoor van vijf bouwlagen. Het geheel is in het centrum van 's-Hertogenbosch gelegen.

De indeling is als volgt:

Kelder

- Parkeergarage
- Opslagruimte
- Technische ruimte
- Verkeersruimten
- Fitnessruimte
- Fietsenkelder
- Sanitaire ruimten
- Aanverwante ruimten

Begane grond

- Centrale hal
- Kantoorruimten
- Vergaderruimten
- Restaurant
- Keuken
- Expeditie
- Binnentuin
- Verkeersruimten
- Sanitaire ruimten
- Technische ruimten
- Aanverwante ruimten

Eerste t/m derde verdieping

- Kantoorruimten
- Vergaderruimten
- Verkeersruimten
- Sanitaire ruimten
- Technische ruimten
- Aanverwante ruimten



Constructie en bouwaard:

De opstal is opgetrokken in een dragende gewapende betonconstructie, staalconstructie en dragende metselwerk gevels.

De gevels zijn opgetrokken in metselwerk, deels afgewerkt met stucwerk, en aluminium vliesgevels.

De houten en aluminium kozijnen zijn voorzien van isolerende beglazing of enkelvoudige beglazing voorzien van voorzetramen.

De keldervloer is van gewapend beton.

De begane grondvloer is van gewapend beton.

De verdiepingsvloeren zijn van gewapend beton en houten balklagen met vloerdelen.

De platte stalen en betonnen dakconstructies zijn gedekt met bitumineuze dakbedekking geballast met grind en/of sedum.

Het platte dak is tevens voorzien van zonnepanelen

Het dak boven het atrium is van glas en is voorzien van een glazenwasinstallatie.

De hellende dakconstructies zijn van hout gedekt met dakpannen.

Het geheel wordt verwarmd door middel van een CV-combiketel is voorzien van airconditioningsinstallatie.

Het gebouw wordt bewaakt door een inbraakalarminstallatie, brandalarminstallatie en bliksembeveiliging.

Een indicatie van de afwerking is als volgt:

Vloeren: tegels / linoleum / natuursteen / beton afwerklaag.

Wanden: tegels / stuc- en sauswerk, behang / akoestisch.

Plafonds: stuc- en sauswerk / akoestisch / systeemplafonds.

GETAXEERD BEDRAG HERBOUWWAARDE	€	64.000.000
---------------------------------------	----------	-------------------

Zegge: VIERENZESTIG MILJOEN EURO

RECAPITULATIE (GLOBALE SPLITSING):

1. Rijksmonument 522529 Wolvenhoek 1, voormalig belastingkantoor c.a.	€	12.275.000
2. Rijksmonument 21583 Achter het Wilt Varken 9, voormalig woonhuis c.a.	€	875.000
3. Overig deel stadkantoor	€	50.850.000
TOTAAL GETAXEERD BEDRAG	€	64.000.000

Zegge: VIERENZESTIG MILJOEN EURO



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

Monumentnummer*: 522529

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

T 033 421 74 21
F 033 421 77 99
E info@cultureelerfgoed.nl

Status: rijksmonument
Inschrijving register*: 9 oktober 2001
Kadaster deel/nr: 15884/21

Woonplaats*		Gemeente*		Provincie*		
's-Hertogenbosch		's-Hertogenbosch		Noord-Brabant		
Straat*	Nr*	Toev. *	Postcode*	Woonplaats*	Situering	Locatie
Wolvenhoek	1		5211 HH	's-Hertogenbosch	Bij	
Kadastrale gemeente*		Sectie*	Kad. object*	Appartement	Grondperceel	
's-Hertogenbosch		G			6930	

Rijksmonumentomschrijving**

Inleiding.

Het voormalig BELASTINGKANTOOR is in 1930 gebouwd in Amsterdamse Schoolstijl en vermoedelijk ontworpen door de rijksbouwmeester J. Crouwel. Sinds 1978 is het in gebruik bij Rijkswaterstaat.

Omschrijving.

Het drielaagse BELASTINGKANTOOR op de hoek van de Wolvenhoek en de Keizerstraat is gebouwd op L-vormig grondplan, met afgeronde straathoek. De derde bouwlaag is iets teruggelegen, onder een hoog dak met breed overstek, belegd met verbeterde Hollandse pannen. Het gebouw heeft een betonnen casco terwijl de gevel is opgetrokken uit machinale baksteen, met diepliggend voegwerk. De oostgevel kent een centrale risalerende geveltoren, die boven de dakschilden uitsteekt en wordt bekroond door een ronde piron op een opengewerkte cilinder met koperbeslag. De onderzijde van de geveltoren op de eerste verdieping bestaat uit een erkerachtig venster met houten kozijnen. Rechts van de geveltoren is de gevel voorzien van gemetselde sierlisenen tussen de vensters die op de tweede verdieping uitlopen in haakse siermuurtjes. Uit het rechter dakschild steken driehoekige dakkapellen. Het toegangsportaal, dat onder de toren is gelegen, bestaat uit een gemetseld tongewelf met een granieten omlijsting. Ook de onderdorpels en de geboorte- en sluitstenen van de vensters zijn van graniet. De terugliggende plint daarentegen is opgetrokken uit lavasteen. De hoge rechtgesloten driedelige vensters zijn voorzien van openslaande ijzeren ramen met daarboven hoge ladderramen. Op de eerste verdieping zijn de

* Dit gegeven is onderdeel van het rijksmonumentenregister

** Dit is een registergegeven voor zover noodzakelijk voor de identificatie van het rijksmonument



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

ladderramen minder hoog. Op de tweede verdieping zijn zij nog lager en de eronder gelegen openslaande ramen minder breed. De zuidgevel kent een poort met granieten omlijsting die toegang geeft tot het achtererf. De indeling van het interieur is in grote lijnen ongewijzigd gebleven met op elke verdieping werkkamers aan de voor- en achterzijde, gescheiden door een gang. Het centrale trappenhuis kent een trap met marmeren treden en een smeedijzeren balustrade in Amsterdamse Schoolstijl. Het gebouw is geheel onderkelderd.

Waardering.

Het voormalig belastingkantoor is van algemeen belang. Het heeft cultuurhistorische waarde als goed voorbeeld van representatieve kantoorbouw voor de Rijksoverheid in het Interbellum. Het heeft architectuurhistorische waarde vanwege de esthetische kwaliteiten en als goed gedetailleerd voorbeeld van Amsterdamse Schoolstijl. Bovendien is het kenmerkend voor het oeuvre van de architect. Het heeft bouwhistorische waarde vanwege de toegepaste materialen, met name de lavasteen en het graniet in de gevel, alsook de ijzeren ladderramen en het smeedijzer in het trappenhuis. Het heeft ensemblewaarde vanwege de hoekoplossing in een historische stedenbouwkundige context. Het gebouw is gaaf behouden en door zijn uitstraling en detaillering herkenbaar als kantoorgebouw van de Rijksoverheid. Het is zeldzaam als voorbeeld van een kantoorgebouw in Amsterdamse Schoolstijl buiten de Randstad.

Hoofdcategorie

Bestuursgebouwen, rechtsgebouwen en
overheidsgebouwen

Subcategorie

Overheidsgebouw

Functie

Belastingkantoor

* Dit gegeven is onderdeel van het rijksmonumentenregister

** Dit is een registergegeven voor zover noodzakelijk voor de identificatie van het rijksmonument

Datum van downloaden 28 december 2020



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

Monumentnummer*: 21583

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

T 033 421 74 21
F 033 421 77 99
E info@cultureelerfgoed.nl

Status: rijksmonument
Inschrijving register*: 5 oktober 1965
Kadaster deel/nr: 3217/41

Woonplaats*		Gemeente*		Provincie*		
's-Hertogenbosch		's-Hertogenbosch		Noord-Brabant		
Straat*		Nr*	Toev.*	Postcode*	Woonplaats*	Situering
Achter het Wild Varken		9		5211 HK	's-Hertogenbosch	Locatie
Kadastrale gemeente*		Sectie*		Kad. object*	Appartement	Grondperceel
's-Hertogenbosch		G				7422

*Rijksmonumentomschrijving***

WOONHUIS uit omstreeks 1825 met een gepleisterde lijstgevel en een omlijste ingangspartij in empire-trant.

Thans Bureau Gemeentewerken. Holgeprofileerde natuurstenen poort, afgesloten door een uitgekraagde lijst, rustende op kopjes (een verdwenen).

Hoofdcategorie	Subcategorie	Functie
Woningen en woningbouwcomplexen	Woonhuis(K)	Woonhuis

* Dit gegeven is onderdeel van het rijksmonumentenregister

** Dit is een registergegeven voor zover noodzakelijk voor de identificatie van het rijksmonument

Datum van downloaden 28 december 2020









Rijksmonument 522529



Rijksmonument 21583



STAAT VAN IN- EN UITSLUITINGEN



STAAT VAN IN- EN UITSLUITINGEN

Wel getaxeerd zijn (voor zover aanwezig);

1. De vaste vloer-, trap-, wand-, en plafondafwerkingen, vaste kasten, radiator- en leidingontimmering
2. De vast ingebouwde keukens met inbouwapparatuur, pantry's en overige vaste kasten.
3. Het sanitair met aan- en afvoerleidingen, warm- en koudwaterleidingen en heetwatertoestellen, eventuele wateronthardingstoestellen, alsmede hydrofoorinstallaties.
4. De gasleidingen met appendages, kranen en kleppen etc.
5. De elektrische installatie voor licht en zwakstroom en eventuele noodstroom-installatie.
6. De elektrische krachtinstallatie tot aan de schakelaars van de machinerieën, transformatoren en hoogspanningsinstallatie.
7. De verlichtingsarmaturen, die vast tot de gebouwen behoren.
8. De centrale verwarmingsinstallaties, echter met uitzondering van ondergrondse olietanks of gastanks, evenals stads- of blokverwarmingsapparatuur.
9. De liftinstallaties en roltrappen.
10. De luchtverversingsinstallaties, afzuiginstallaties, (warmte terugwin-)ventilatiesystemen, airco-installaties e.d.
11. De zonnepanelen met ondersteuningsconstructies, omvormers en bekabeling.
12. De bliksembeveiligingsinstallatie.
13. De glazenwasinstallatie.
14. De inbraakalarminstallatie.
15. De brand en/of rookmeldinstallatie, ontruimings- en beveiligingsinstallatie.
16. De brandblusleidingen met haspels, slangen en spuitstukken.
17. De (brand)trappenhuizen.
18. De hemelwaterafvoer en rioleringen voor zover op eigen terrein.
19. Het architectenhonorarium en kosten van adviseurs en opzichters tijdens herstelling of herbouw, precariorechten en legeskosten.
20. De overige gebouwgebonden installaties en alles wat voorts aard- en nagelvast met het gebouw is verbonden.
21. Voor zover apart getaxeerde gebouwen gemeenschappelijke muren hebben, zijn deze voor de helft bij de betreffende opstal gerekend.
22. De funderingen beneden de begane grondvloeren, resp. kelder- of souterrainvloeren.

Niet getaxeerd zijn:

23. De roerende zaken, zoals stoffering, lichtarmaturen voor zover niet op- en ingebouwd en voorts al hetgeen specifiek tot de bedrijfsuitrusting en/of inventaris behoort en al dan niet per afzonderlijk rapport is getaxeerd en/of (elders) verzekerd of hetgeen geen eigendom van verzekerde is.
24. De databekabeling met kabelgoten, patchkasten en patchpanels, e.d.
25. De terreinbestrating en betegelingen buiten de gevels, terreinafscheidingen, hekken, vlaggenmasten, kleine timmerages, terreinverlichting met armaturen, vast aangebrachte reclameborden en/of neoninstallaties zover eigendom van verzekerde.



Enkele tips voor optimale zekerheid

Dit taxatierapport is een belangrijk document, dat de waarde van het te verzekeren object vastlegt en veel discussie hierover in geval van schade uitsluit.

Wij maken u graag attent op het volgende:

- Het taxatierapport vormt één geheel met uw verzekeringspolis.
Overhandig daarom zo snel mogelijk een exemplaar aan uw
assurantiebemiddelaar of verzekeraar.
- Tussentijdse mutaties dienen, eventueel in overleg met uw
assurantiebemiddelaar of verzekeraar, door u te worden bijverzekerd en
kunnen door ons in een supplement worden vastgelegd.
Dit geschiedt periodiek indien dit vooraf schriftelijk is overeengekomen.
- Wij wijzen u op de geldigheidsduur van dit rapport en adviseren u tijdig een
hertaxatie te laten uitvoeren.
- Wij zijn bereikbaar op 088-554 00 04 of via klantenservice@lengkeek.nl. Wij
zijn u graag van dienst.

Lengkeek B.V. is gespecialiseerd in schade-expertise, taxaties, waardebepaling,
(risico-)inspecties en bouwkundige opnames. Meer informatie vindt u op
Lengkeek.nl