

Taxatierapport 4092192-2

**Rapportdatum**

19 november 2024

Uw referentie**Onze referentie**

4092192-2
C.A. Schram

Communicatie

088 – 554 00 25
T&I@lengkeek.nl

Ondergetekende verklaart op verzoek van belanghebbenden te hebben getaxeerd, de

OPSTALLEN

Van : KNAW
Droevendaalsesteeg 10
6708 PB Wageningen

Recapitulatie van de bedragen

Totaal herbouwwaarde : € 51.035.000

Alle bedragen zijn inclusief btw.

Vervaldatum rapport: 19 november 2030

** LET OP: In het advies zijn niet begrepen de eventuele extra opruimingskosten die kunnen ontstaan door de aanwezigheid van zonnepanelen.

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.

Lengkeek

📍 van Heuven Goedhartlaan 9b
1181 KZ Amstelveen

✉ van Heuven Goedhartlaan 9b
1181 KZ Amstelveen

📞 088 - 554 00 00
💬 T&I@lengkeek.nl
🌐 www.lengkeek.nl

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

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 van toepassing. (lengkeek.nl/algemene-voorwaarden)



Blad	Inhoudsopgave
3	Definities en uitgangspunten
	1. Verantwoording
	2. Taxatiebegrippen
	3. Waarderingsgrondslag en waardebegrippen
7	Omschrijvingen en waarderingen
23	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 Amstelveen op 28 februari 2025.



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 opruimingskosten die kunnen ontstaan door de aanwezigheid van zonnepanelen op de getaxeerde opstallen en/of de vermoedelijke aanwezigheid van asbesthoudende onderdelen of enig andere schadelijke stof in, onder, op of nabij de getaxeerde opstallen, die al dan niet in het kader van de vigerende milieuwetgeving opgeruimd dienen te worden.

Wij adviseren om deze eventuele extra opruimingskosten te bespreken met uw verzekeringsadviseur.

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.

Bij de herbouwwaarde van het bestaande gebouw is geen rekening gehouden met eventuele meerkosten, die kunnen ontstaan door gewijzigde wet- en regelgeving.

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

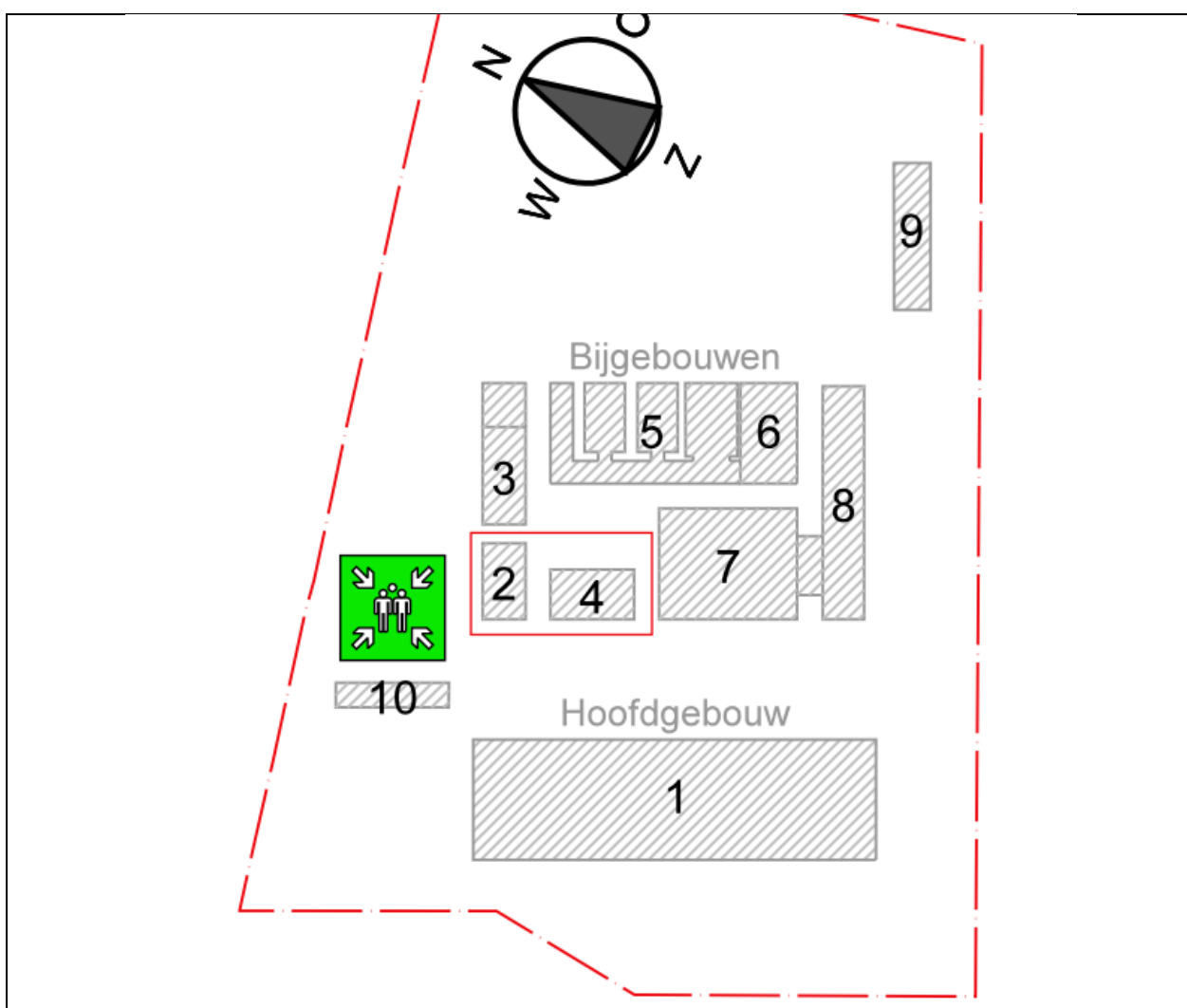


Algemene Omschrijving

Situatie:

Op het taxatieadres bevindt zich de hoofdlocatie van onderzoeksinstituut NIOO. De locatie betreft een perceel van ca. 4 hectare groot met daarop in totaliteit 10 gebouwen/ overkappingen en 4 tunnelkassen. De gebouwen zijn allemaal in de filosofie gebouwd van Cradle to Cradle en energiezuinig gebouwd. Het geheel is gelegen in het buitengebied van Wageningen.

Voor de omschrijving en waardering zijn de gebouwen onderverdeeld in gebouw 1 t/m 10.





1. Hoofdgebouw c.a.

Omschrijving en indeling:

De opstal betreft een vrijstaand kantoorgebouw van 3 bouwlagen en diverse dak opbouwen waarin kantoorruimten, vergaderruimten en onderzoeklabs zijn ondergebracht.

De indeling is als volgt:

Begane grond

- Entree;
- Receptie;
- Laboratoriumruimtes;
- Sanitaire ruimten;
- Technische ruimtes;
- Kantoor ruimtes;
- Verkeersruimtes;
- Opslagruimtes.

Eerste verdieping

- Laboratoriumruimtes;
- Sanitaire ruimten;
- Technische ruimtes;
- Kantoor ruimtes;
- Verkeersruimtes;
- Opslagruimtes.

Tweede verdieping

- Vergaderruimtes;
- Sanitaire ruimten;
- Kantine;
- Verkeersruimtes.

Dak opbouwen

- Technische ruimten.



Constructie en bouwaard hoofdgebouw:

De opstal is opgetrokken in een dragende gewapende betonconstructie en op de tweede verdieping ondersteund door een staalconstructie.

De gevels zijn opgetrokken in gevel vullende elementen met glas en ter plaatse van de tweede verdieping en de daar bovengelegen schijfgevel de zogenoemde “hoed” in houtskeletbouw elementen.

De houten en aluminium kozijnen zijn voorzien van isolerende beglazing, daarnaast zijn er schuifdeuren en een draaitourniquet aanwezig. De gevel zijn deels voorzien van zonwering.

De vloeren zijn van gewapend beton.

De binnenwanden zijn opgetrokken in lichte scheidingswanden, kalkzandsteen, beton en glazen panelen.

De platte gewapend betonnen dakconstructies zijn voorzien van Solarfilm pv en gedekt met EPDM dakbedekking en voorzien van ballast doormiddel van Sedum daken of betontegels. Tevens zijn er in het dak twee samengestelde Sheddak lichtstraten aangebracht. Een van de lichtstraten is uitgevoerd met PV-panelen. Daarnaast beschikt het dak over een hardhouten terras en diverse proefopstellingen in daktuinen.

Het geheel wordt verwarmd door middel van vloerverwarming aangesloten op een WKO-installatie en een HTO-installatie en een luchtbehandelingsinstallatie. Het gebouw is voorzien van een sprinklerinstallatie, inbraakalarminstallatie en brandalarminstallatie.

GETAXEERD BEDRAG HERBOUWWAARDE	€	33.365.000
---------------------------------------	----------	-------------------

Zegge: DRIEENDERTIG MILJOEN DRIEHONDERDVIJFENZESTIGDUIZEND EURO





2. Gebouw 2 c.a.

Omschrijving en indeling:

De opstal betreft een vrijstaand gebouw van 1 bouwlaag waarin een werkplaats, kantoorruimte en een sanitaire ruimte zijn ondergebracht.

Constructie en bouwaard:

De opstal is opgetrokken in een dragende houten constructie. De gevels zijn van houtskeletbouw en voorzien van kozijnen met isolatieglas.

De vloer is van beton.

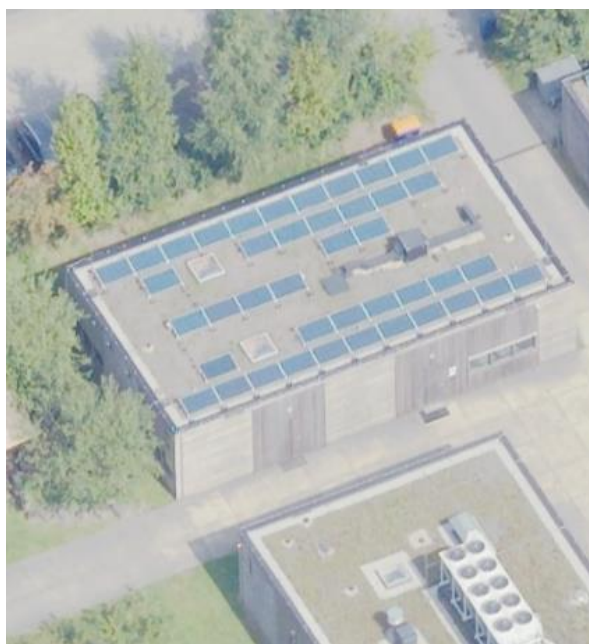
Het platte houten dak is gedekt met EPDM dakbedekking en voorzien van een Sedum dak.

In het platte dak bevinden zich lichtkoepels en op het platte dak zijn zonnepanelen aangebracht.

Het gebouw is voorzien van een inbraakalarminstallatie en brandalarminstallatie.

GETAXEERD BEDRAG HERBOUWWAARDE	€	900.000
---------------------------------------	----------	----------------

Zegge: NEGENHONDERDDUIZEND EURO





3. Gebouw 3 c.a.

Omschrijving en indeling:

De opstal betreft een vrijstaand gebouw van 1 bouwlaag waarin dierenverblijven, opslagruimten en een sanitaire ruimte zijn ondergebracht.. Aan de achterzijde van het gebouw bevindt zich een overkapping.

Constructie en bouwaard:

De opstal is opgetrokken in een dragende houten constructie. De gevels zijn van houtskeletbouw en voorzien van kozijnen met isolatieglas.

De vloer is van beton.

Het platte houten dak is gedekt met EPDM dakbedekking en voorzien van een Sedum dak.

In het platte dak bevinden zich lichtkoepels en op het platte dak zijn zonnepanelen aangebracht.

Het gebouw is voorzien van een inbraakalarminstallatie en brandalarminstallatie.

GETAXEERD BEDRAG HERBOUWWAARDE	€	1.295.000
---------------------------------------	----------	------------------

Zegge: EEN MILJOEN TWEEHONDERDVIJFENNEGENTIGDUIZEND EURO





4. Gebouw 4 c.a.

Omschrijving en indeling:

De opstal betreft een vrijstaand gebouw van 1 bouwlaag waarin technische ruimtes zijn ondergebracht. In het gebouw bevindt zich onder andere de noodstroomaggregaat.

Constructie en bouwjaar:

De opstal is opgetrokken in een dragende houten constructie. De gevels zijn van houtskeletbouw en voorzien van kozijnen met isolatieglas.

De vloer is van beton.

Het platte houten dak is gedekt met EPDM dakbedekking en voorzien van een Sedum dak.

In het platte dak bevindt zich een lichtkoepel..

Het gebouw is voorzien van een inbraakalarminstallatie en brandalarminstallatie.

GETAXEERD BEDRAG HERBOUWWAARDE	€	1.745.000
---------------------------------------	----------	------------------

Zegge: EEN MILJOEN ZEVENHONDERDVIJFENVEERTIG DUIZEND EURO





5. Gebouw 5 c.a.

Omschrijving en indeling:

De opstal betreft een geschakeld gebouw van 1 bouwlaag waarin een kantoorruimte, dierenverblijven en sanitaire ruimten zijn ondergebracht.

Constructie en bouwaard:

De opstal is deels opgetrokken in een dragende houten constructie en deels in een stalen constructie. De gevels zijn van sandwichpanelen en houtskeletbouw en voorzien van kozijnen met isolatieglas.

De vloer is van beton.

Het platte houten dak is gedekt met EPDM dakbedekking en voorzien van een Sedum dak. Het hellende dakvlak is van sandwichpanelen.

In het platte dak bevinden zich lichtkoepels en op zowel de hellende als platte daken zijn zonnepanelen aangebracht.

Het gebouw is voorzien van een inbraakalarminstallatie en brandalarminstallatie.

GETAXEERD BEDRAG HERBOUWWAARDE	€	3.525.000
---------------------------------------	----------	------------------

Zegge: DRIE MILJOEN VIJFHONDERDVIJFENTWINTIGDUIZEND EURO





6. Gebouw 6 c.a.

Omschrijving en indeling:

De opstal betreft een geschakeld gebouw van 1 bouwlaag waarin opslagruimten zijn ondergebracht.

Constructie en bouwaard:

De opstal is opgetrokken in een dragende houten constructie. De gevels zijn van houtskeletbouw en voorzien van kozijnen met isolatieglas.

De vloer is van beton.

Het platte houten dak is gedekt met EPDM dakbedekking en voorzien van een Sedum dak.

In het platte dak bevindt zich een lichtkoepel en meerdere solatubes. Op het dak zijn zonnepanelen aangebracht.

Het gebouw is voorzien van een inbraakalarminstallatie en brandalarminstallatie.

GETAXEERD BEDRAG HERBOUWWAARDE	€	1.475.000
---------------------------------------	----------	------------------

Zegge: EEN MILJOEN VIERHONDERDVIJFENZEVENTIG DUIZEND EURO





7. Gebouw 7 c.a.

Omschrijving en indeling:

De opstal betreft een geschakeld gebouw van 1 bouwlaag waarin opslagruimten, technische ruimten en labs zijn ondergebracht.

Constructie en bouw aard:

De opstal is opgetrokken in een dragende houten constructie. De gevels zijn van houtskeletbouw en voorzien van kozijnen met isolatieglas.

De vloer is van beton.

Het platte houten dak is gedekt met EPDM dakbedekking en voorzien van een Sedum dak.

In het platte dak bevinden zich lichtkoepels. Op het dak zijn ca. 111 zonnecollectoren aangebracht.

Het gebouw is voorzien van een inbraakalarminstallatie en brandalarminstallatie.

GETAXEERD BEDRAG HERBOUWWAARDE

€

6.515.000

Zegge: ZES MILJOEN VIJFHONDERDVIJFTIENDUIZEND EURO





8. Gebouw 8 c.a.

Omschrijving en indeling:

De opstal betreft een geschakeld gebouw van 1 bouwlaag waarin kweekruimtes zijn ondergebracht.

Constructie en bouwaard:

De opstal is opgetrokken in een stalen kas constructie. De gevels en daken zijn voorzien van glas.

De vloer is van beton.

Het gebouw is voorzien van een luchtbehandelingsinstallatie, inbraakalarminstallatie en brandalarminstallatie.

GETAXEERD BEDRAG HERBOUWWAARDE

€

1.510.000

Zegge: EEN MILJOEN VIJFHONDERDTIENDUIZEND EURO





9. Gebouw 9 c.a.

Omschrijving en indeling:

De opstal betreft een vrijstaand gebouw van 1 bouwlaag waarin dierenverblijven zijn ondergebracht.

Constructie en bouwaard:

De opstal opgetrokken in een stalen constructie. De gevels zijn van sandwichpanelen en gaaswerk.

De vloer is van beton.

Het hellende dak is van stalen beplating.

Het gebouw is voorzien van een inbraakalarminstallatie en brandalarminstallatie.

GETAXEERD BEDRAG HERBOUWWAARDE

€

585.000

Zegge: VIJFHONDERDVIJFENTACHTIGDUIZEND EURO





10. Gebouw 10 c.a.

Omschrijving en indeling:

De opstal betreft een vrijstaande overkapping waarin een fietsenstalling is ondergebracht.

Constructie en bouwaard:

De opstal is opgetrokken in een dragende houten constructie.

De vloer is van grind

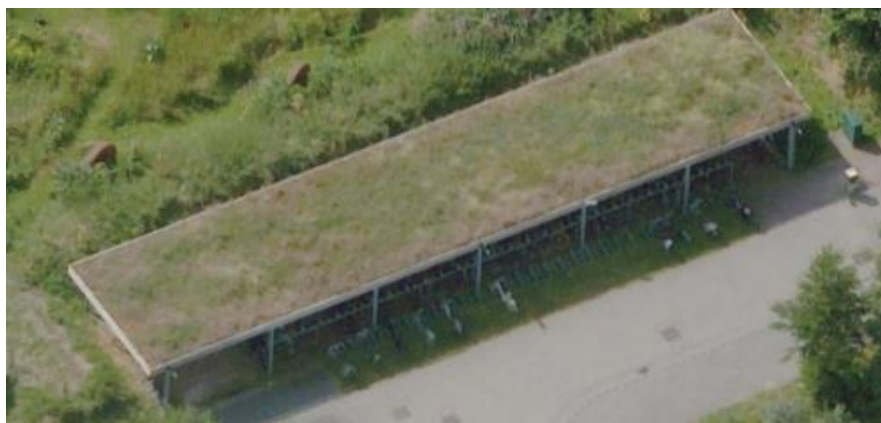
Het platte houten dak is gedekt met EPDM dakbedekking en voorzien van een Sedum dak.

GETAXEERD BEDRAG HERBOUWWAARDE

€

120.000

Zegge: HONDERDTWINTIGDUIZEND EURO





RECAPITULATIE:

1.	Gebouw 1 c.a.	€	33.365.000
2.	Gebouw 2 c.a.	€	900.000
3.	Gebouw 3 c.a.	€	1.295.000
4.	Gebouw 4 c.a.	€	1.745.000
5.	Gebouw 5 c.a.	€	3.525.000
6.	Gebouw 6 c.a.	€	1.475.000
7.	Gebouw 7 c.a.	€	6.515.000
8.	Gebouw 8 c.a.	€	1.510.000
9.	Gebouw 9 c.a.	€	585.000
10.	Gebouw 10 c.a.	€	120.000
TOTAAL GETAXEERD BEDRAG		€	51.035.000

Zegge: EENENVIJFTIG MILJOEN VIJFENDERTIGDUIZEND EURO



STAAT VAN IN- EN UITSLUITINGEN



STAAT VAN IN- EN UITSLUITINGEN

Wel getaxeerd zijn:

1. De vaste vloer-, trap-, wand-, en plafondafwerkingen, vaste kasten, radiator- en leidingomtimmering
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 helofytenfilter installatie.
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 liftinstallatie.
10. De luchtverversingsinstallaties, afzuiginstallaties, (warmte terugwin-)ventilatiesystemen, airco-installaties e.d.
11. De koude- en warmte opslaginstallatie met pompen, warmtewisselaar, collectoren, leidingwerken.
12. De Hoge temperatuur opslag (HTO) installatie met pompen, warmtewisselaar, collectoren, leidingwerk.
13. De zonnepanelen met ondersteuningsconstructies, omvormers en bekabeling.
14. De zonneboilers met ondersteuningsconstructies, voorraadvat, naverwarmer, leidingwerken.
15. De aanlegkosten van huistelefoon of oproepinstallaties en telex.
16. De bliksembeveiligingsinstallatie.
17. De glazenwasinstallatie.
18. De inbraakalarminstallatie.
19. De sprinklerinstallatie.
20. De brand en/of rookmeldinstallatie, ontruimings- en beveiligingsinstallatie.
21. De brandblusleidingen met haspels, slangen en spuitstukken.
22. De (brand)trappenhuizen.
23. De markiezen, screens en andere zonwering, die aan de buitenzijde zijn aangebracht.
24. De hemelwaterafvoeren en rioleringen voor zover op eigen terrein.
25. De databekabeling met kabelgoten, patchkasten en patchpanels, e.d.
26. Het architectenhonorarium en kosten van adviseurs en opzichters tijdens herstelling of herbouw, precariorechten en legeskosten.
27. De overige gebouwgebonden installaties en alles wat voorts aard- en nagelvast met het gebouw is verbonden.
28. Voor zover apart getaxeerde gebouwen gemeenschappelijke muren hebben, zijn deze voor de helft bij de betreffende opstal gerekend.
29. De terreinbestrating en betegelingen buiten de gevels, terreinafscheidingen, hekken, vlaggenmasten, kleine timmerages, terreinverlichting met armaturen, vast aangebrachte reclameborden.
30. De funderingen beneden de begane grondvloeren, resp. kelder- of souterrainvloeren.

Niet getaxeerd zijn:

31. 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.
32. De lab inrichtingen inclusief werkplekafzuiging ed.



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 00 of via T&I@lengkeek.nl. Wij zijn u graag van dienst.

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