EINDRAPPORT

3 juni 2024

Via e-ABS

Opdrachtgever	Raetsheren van Orden B.V. Behandelaar : Mevrouw A. Petersson Kenmerk : 2305568.01
Bovenstaand verzekeraar	Nationale Nederlanden Schadeverzekering Maatschappij Kenmerk : CM80191213
Crawford & Company	Behandelaar : Jan Visser Kenmerk : 1009248 Telefoon : +31 (0)6 53 20 55 85 Email : JanVisser@Crawco.nl
Verzekerde	Gemeente Stedebroek Enkhuizen Drechterland Hoogstraat 11 1601 KT Enkhuizen
Schadeadres	Bagijnestraat (parkeerplaats Patershof) 1604 AE Enkhuizen
Verzekering	
Polis en VNAB nummer	650117703
Verzekerde som 31-12-2022	€ 120.240,00 exclusief btw op toiletgebouw Taxatie 20 november 2017 door Lengkeek
Verzekerde som 30-05-2023	€ 125.463,00
Controle verzekerde som	Zie rapport
Gebeurtenis	Brand
Schadedatum	31 mei 2023
Schadevaststelling	
Schade basis herbouwwaarde	€ 137.644,89 exclusief btw
Schade basis verkoopwaarde	€ 51.900,08 exclusief btw
Btw	Verrekenbaar

Dossiervoortgang

Opdrachtdatum	08 juni 2023
Datum eerste contact	08 juni 2023
Datum eerste bezoek	09 juni 2023
Laatste tussenbericht	30 mei 2024

Algemeen

Verzekerde is eigenaar van het openbare toiletgebouw staande op het Parkeerterrein Patershof, grenzend aan de Bagijnestraat in het centrum van Enkhuizen. In het toiletgebouw, groot 3.70 x 2.05 meter, zijn de sanitaire ruimte en een gescheiden technische ruimte ondergebracht. Bezoekers dienen te betalen voor gebruik. Na betaling wordt de metalen schuifdeur geopend. Volgens opgave van verzekerde is het toiletgebouw in 2008 geplaatst.

Beveiliging

Wij hebben geen beveiligingsinstallaties in het toiletgebouw aangetroffen. Op perceel dan wel het parkeerterrein is camerabewaking aanwezig.

Toedracht/Oorzaak

Op woensdagavond 31 mei 2023 is omstreeks 21.00 uur brand uitgebroken in het toiletgebouw. De hulpdiensten werden rond 21.10 uur gealarmeerd. Toen de brandweer arriveerde was er al sprake van een uitslaande brand gepaard gaande met een zware rookontwikkeling. Het vuur werd door de brandweer bestreden.

De oorzaak van de brand is zo goed als zeker een technische oorzaak. Op locatie hebben wij kunnen waarnemen dat de brand in het technische gedeelte is ontstaan. Volgens de politie is brandstichting zo goed als zeker uitgesloten. Ten tijde van de brand zijn er op de camerabeelden geen personen in de nabijheid van het toiletgebouw waargenomen.



Omvang van de schade

Ter plaatse hebben wij vastgesteld dat het toiletgebouw door het vuur was verwoest. De schade door het vuur, de hitteoverdracht en de rook en roetontwikkeling was zodanig dat er van bruikbare restanten geen sprake was. Alleen de fundering kwam voor herstel in aanmerking.

Schadevaststelling

Na overleg met verzekerde stelden wij de schade als volgt vast:

Basis herbouwwaarde:

Het toiletgebouw is op 27 november 2017 getaxeerd door Lengkeek. Taxatierapport 4011909-31. Getaxeerde waarden op taxatiedatum zijn: € 90.000,00 opstal (herbouwwaarde) en €10.000,00 opruimingskosten (premier risque). Voornoemde bedragen zijn exclusief btw.

Volgens opgave van Raetsheren van Orden was de verzekerde som op 31-12-2022 € 120.240,00 met het indexcijfer 119.7. Dit betreft het indexcijfer van Troostwijk. Het Troostwijk indexcijfer op schadedatum is 124.9 inhoudende een verzekerde som van € 125.463,00 exclusief btw en opruimingskosten.

Waarde toiletgebouw conform taxatie		€ 125.463,00
Sloop en opruimingswerken		€ 9.681,89
Minus fundering	-/-	€ 7.500,00
Subtotaal exclusief btw		€ 127.644,89
Kosten toezicht 10% (gemaximeerd)		€ 10.000,00
Totaal schade exclusief btw		**€ 137.644,89**

Basis verkoopwaarde:	
Vastgestelde waarde basis verkoop	€ 37.500,00
Sloop en opruimingskosten	€ 9.681,89
Kosten toezicht 10%	€ 4.718,19
Totaal schade exclusief btw	**€ 51.900,08**

Verzekerde verklaarde zich per e-mail akkoord met de bovenvermelde bedragen. Nadere details bevinden zich in ons dossier.

Eigen risico

Bij het vaststellen van de schade hielden wij geen rekening met het van toepassing zijnde eigen risico.

Andere verzekeringen

Wij begrepen dat verzekerde geen andere verzekeringen heeft afgesloten waarop deze schade kan worden geclaimd.

Regres

Niet van toepassing.

Crawford & Company (Nederland) B.V.

Jan Visser

NIVRE Register-Expert