

## EXPERTISERAPPORT 2

Dossiernummer B2501755

### Zwolle


31 juli 2025

### Expert



De heer J. van der Heide NIVRE-re  
De heer ing. M. Jansen NIVRE-re  
De heer drs. F.H. van Doorn NIVRE-re/srp

### Onze referentie

B2501755

 Zwartewaterallee 52  
8031 DX ZWOLLE

 zwolle@lengkeek.nl  
 www.lengkeek.nl

 088-5540038  
 KvK 08104729

### Communicatie

088-554 00 97  
w.vanderheide@lengkeek.nl

Opdrachtgever : Acrisure Netherlands B.V.  
Behandelaar : mevrouw A. Petersson  
Schadenummer : 2504474.01  
VNAB nummer : 644.220.708

Opdrachtdatum : 14 mei 2025  
1e bezoek : 14 mei 2025  
Eerdere rapporten : 22 mei 2025

Verzekerde : Gemeente Leeuwarden  
Oldehoofsterkerkhof 2  
8911 DH Leeuwarden

Polisgegevens : polisnummer 644.220.708, waarop verzekerd:  
€454.414.244,00 Gebouwen (onderwijs)  
€72.634.285,00 Inventaris (onderwijs)  
€ 5.000.000,00 Reconstructiekosten en/of bijzondere extra kosten

Schadeadres : Molkenkelder 4  
8941 AJ Leeuwarden

Soort schade : brand

Schadedatum : 14 mei 2025

Schadebedrag opstal : € **2.547.723,36**

Schaderaming overigens : € **400.000,00**



## Opdracht

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

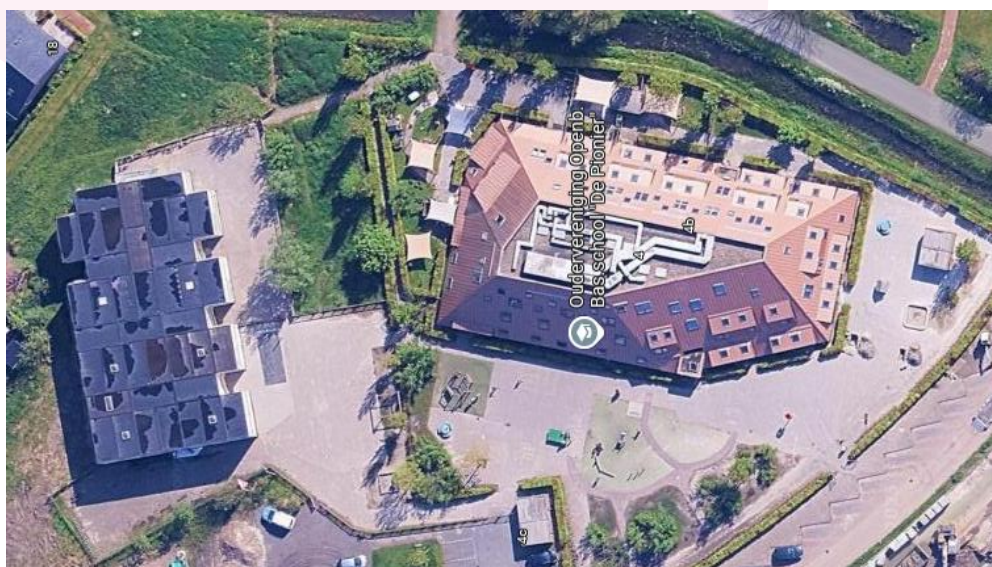
Op woensdag 14 mei 2025 werd het schadeadres bezocht. Op locatie spraken wij met de heer K. Beke (schooldirecteur de Pionier) en de heer G. Atsma (stafmedewerker contractbeheer, huisvesting, ICT en facilitair bij Stichting Proloog). Tevens onderhielden wij telefonisch contact met de heer A. Brouwer (Specialist Verzekeringen bij de Gemeente Leeuwarden) en de heer A. Blauwbroek (Senior Adviseur Vastgoed bij de Gemeente Leeuwarden).

## Voorgaande berichtgeving / Rapportage

Tijdens en na ons eerste bezoek op woensdag 14 mei 2025 hebben wij onze eerste bevindingen telefonisch met u besproken. Middels ons expertiserapport 1 d.d. 22 mei 2025 stelden wij u op de hoogte van de aard en mogelijke omvang van de schade, zoals deze is geleden door uw verzekerde op 14 mei 2025. Thans is ons onderzoek naar de opstalsschade afgerond en rapporteren wij u deze hierbij afsluitend. Volledigheidshalve halen wij onderstaand de hoofdlijnen uit onze eerdere verslaggeving aan.

## Algemeen

Aan de Molkenkelder 4 in Leeuwarden is basisschool de Pionier gevestigd. Het hoofdgebouw, waarin de school is gevestigd, wordt uitgebouwd en verbouwd. Hierdoor is een deel van de school niet in gebruik en wordt er aan acht groepen, bestaande uit circa 200 leerlingen, lesgegeven in een noodgebouw. Het noodgebouw staat sinds 2013 opgesteld naast het hoofdgebouw. Het schoolgebouw is eigendom van de Gemeente Leeuwarden, verder te noemen verzekerde. De noodgebouwen, bestaande uit 71 losse units, worden sinds 2013 door verzekerde gehuurd van Algeco.



Afbeelding 1: bovenaanzicht van het schadeadres met links het noodgebouw en rechts het hoofdgebouw (bron: Google Maps)



## Evenement

Op woensdag 14 mei 2025, omstreeks 01:30 uur, werd de brand door omwonenden ontdekt. De brandweer werd gealarmeerd en is ter plaatse gekomen. Getracht werd het vuur middels een binnenaanval te blussen. Vanwege de omvang van de brand en de veiligheid van het brandweerpersoneel is de binnenaanval gestaakt. Er werd opgeschaald naar zeer grote brand en de brandweer heeft het pand gecontroleerd laten uitbranden.



Afbeelding 2: brand in het noodgebouw op het schadeadres (bron: RTL Nieuws)

## Salvage

Stichting Salvage werd van de brand in kennis gesteld. Derhalve werd een salvagecoördinator ingeschakeld. De melding is geregistreerd onder nummer 20252569.

## Maatregelen

Door de dienstdoende salvagecoördinator werden deels hekken geplaatst rondom de brandrestanten. Het hoofdgebouw werd in de nacht van de brand veel gebruikt voor overleg. Er werd een reconditioneringsbedrijf ingeschakeld voor het deels reinigen van het gebouw vanwege het inlopen van vervuiling. Tevens werden de schoolpleinen gereinigd.

## Contra-expert

Verzekerde heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een contra-expert te benoemen. De schaderegeling werd derhalve zonder inschakeling van een contra-expert uitgevoerd.



## Politieonderzoek

Voor zover ons bekend is geworden is er vanuit de politie geen onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke oorzaak van de brand.

## Extern onderzoek

In overleg met u werd besloten onderzoeksbureau I-TEK in te schakelen voor technisch brandonderzoek. I-TEK heeft aan de hand van aangetroffen brandbeelden en met name de mate en wijze waar stalen draagbalken en staanders zijn verweekt, bepaald dat de brand haar oorsprong lijkt te hebben gevonden op de verdieping en wel in een gang in het midden van het gebouw Gelet op de mate van verwoesting heeft I-TEK geen exacte oorzaak van de brand kunnen achterhalen. Het dossier is bij I-TEK bekend onder dossiernummer 25.134.03.

## Oorzaak

Ons werd medegedeeld dat de brand zou zijn begonnen op de eerste verdieping van het noodgebouw. De ramen van het gebouw waren middels rolluiken afgesloten en deuren waren slotvast afgesloten. De vermoedelijke oorzaak van de brand is ons niet bekend geworden.

## Omvang van de schade

Als gevolg van de hierboven omschreven toedracht kunnen het noodgebouw en de daarin aanwezige inventaris als verloren worden beschouwd.

Het noodgebouw, bestaande uit 71 units, was ingericht tot zestien klaslokalen. Deze werden grotendeels gebruikt door basisschool De Pionier. Ook kinderopvang Sinne was in het gebouw gevestigd. De schade aan diens belangen werd kenbaar gemaakt bij de eigen verzekeraar.

### Gebouwen:

De 71 units zijn zoals aangegeven totaal verloren gegaan. In overleg met Gemeente Leeuwarden zijn de brandrestanten reeds afgevoerd, waarbij het menggranulaat dat onder de units aanwezig was en aangetaste verhardingen eveneens zijn afgevoerd.

De schade in het schoolgebouw dat wordt verbouwd betreft onder andere het reinigen van diverse opstaldelen waaronder het ventilatiesysteem. Daarnaast zal het schoolplein gereinigd dienen te worden. De reiniging heeft plaatsgevonden in het reeds opgeleverde deel van het schoolgebouw.

Er werd door ons een asbestinventarisatie uitgezet en een slooobestek geschreven. Het slooobestek is aangeboden aan drie slopers. Na ontvangst van de inschrijvingen is het werk gegund aan de laagste inschrijver en is, in overleg met verzekerde, de opdracht uitgezet zodat de brandrestanten op korte termijn afgevoerd en verwijderd zijn. Dit om de overlast in de wijk en voor de school zoveel mogelijk te beperken.

Aanvullend ontvingen wij een claim vanwege de vervuiling door brandrestanten op een aangrenzend perceel. De hierdoor ontstane opruimingskosten zijn door ons beoordeeld en afgestemd met de eigenaar van het aangrenzende perceel en verzekerde.



De units werden sinds medio 2013 door verzekerde gehuurd van Algeco. Uit de ontvangen huurovereenkomst is gebleken dat de verzekeringsplicht van de units bij verzekerde ligt. In de huurovereenkomst staat vermeld dat de verzekeringsmaatschappij de schadevergoeding dient uit te betalen aan de verhuurder.

#### **Inventaris:**

De klaslokalen waren ingericht met onder andere bureautafels- en stoelen, schoolmeubilair, kasten, digiborden, lesmateriaal en dergelijke. Tevens waren er een technieklokaal en kantine gesitueerd in het gebouw. De inventaris die bij de brand verloren is gegaan zal aan de hand van restanten en met behulp van medewerkers van De Pionier zoveel mogelijk worden gereconstrueerd. Vervolgens zal met behulp van de afdeling inkoop de schadeclaim worden vormgegeven.

#### **Extra kosten:**

Nu de noodlokalen verloren zijn gegaan is er met spoed naar een oplossing gezocht om de getroffen leerlingen elders op te vangen en de lessen doorgang te laten vinden. De leerlingen zijn inmiddels ondergebracht in een deels leegstaand gebouw van IKC (Integraal Kind Centrum) Middelsee, in dezelfde wijk als waar De Pionier is gevestigd, op ruim een kilometer afstand.

De extra kosten lijken zich voornamelijk te beperken tot verhuiskosten en het gereedmaken van de lokalen voor de leerlingen.



*Afbeelding 3: restanten van het noodgebouw*

#### **Taxatie**

Als grondslag voor de verzekerde som van het verzekerde belang dient het, conform artikel 7:960 BW, opgestelde taxatierapport van ATMP, met kenmerk 2022.08.20080.191-O, d.d. 1 november 2022.



## Waardegrondslag

Bij het begroten van de opstalschade is uitgegaan van de herstelkosten in het kader van de herbouwwaarde, verkoopwaarde en getaxeerde waarde. Voor de schade aan de inventaris zullen wij de waarderingen conform de bepalingen volgens de nieuwwaarderegeling hanteren.

## Schadebedrag

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

### Opstal (herstelkosten volgens taxatierapport):

- Herstelkosten units volgens taxatierapport, inclusief btw € 2.460.000,00

### Opstal (herstelkosten schoolgebouw):

- Reiniging schoolgebouw en schoolplein door NIVO, inclusief btw € 10.293,36

### Bijkomende kosten:

- Begeleiding en toezicht vanuit gemeente € 10.000,00
  - Asbestsanering door As Bêste € 605,00
  - Opruimingskosten units en fundatie door TN Sloopwerken € 27.500,00
  - Opruimingskosten naast gelegen perceel € 39.325,00
- Subtotaal bijkomende kosten, inclusief btw € 77.430,00

Totaal opstal, inclusief btw

€ **2.547.723,36**

OF:

### Opstal verkoopwaarde:

- Herstelkosten units, inclusief btw € 902.507,00

### Opstal verkoopwaarde schoolgebouw (reeds uitgevoerd):

- Reiniging schoolgebouw en schoolplein door NIVO, inclusief btw € 10.293,36

### Bijkomende kosten verkoopwaarde:

- Begeleiding en toezicht vanuit gemeente € 3.668,73
  - Asbestsanering door As Bêste € 605,00
  - Opruimingskosten units en fundatie door TN Sloopwerken € 27.500,00
  - Opruimingskosten naast gelegen perceel € 39.325,00
- Subtotaal bijkomende kosten verkoopwaarde, inclusief btw € 71.098,73

Totaal opstal verkoopwaarde, inclusief btw

€ **983.899,09**

Verzekerde heeft ons per e-mail bevestigd akkoord te zijn met de bovenstaande schadebegroting.



## Schaderaming

Op grond van onze bevindingen tot dusver adviseren wij u rekening te houden met een schadebedrag van circa **€ 400.000,00** inclusief btw. Voornoemd bedrag kan als volgt worden verdeeld:

- |                |   |            |
|----------------|---|------------|
| • Inventaris   | € | 300.000,00 |
| • Extra kosten | € | 100.000,00 |

Zodra zich ontwikkelingen voordoen, die van invloed zijn op de hoogte van bovenstaande raming, dan zullen wij u daarover direct informeren.

## Huurcontracten

De gemeente Leeuwarden huurt sinds 2013 de units van Bussman. Wij hebben van de Gemeente Leeuwarden een huurcontract ontvangen van Bussman uit 2015, zie **bijlage 1**. In artikel 21 van dit huurcontract is beschreven dat de verzekeringsplicht van de units bij de huurder ligt tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

Nadat het bedrijf Bussman is overgenomen door het bedrijf Algeco heeft de Gemeente Leeuwarden op 22 juni 2023 een huurverlenging ontvangen van Algeco, zie **bijlage 2**. Wij hebben geen ondertekend exemplaar van de Gemeente Leeuwarden ontvangen. In deze voorwaarden staat in artikel 19 dat de huurder verplicht is om het gehuurde materiaal en de gehuurde uitrusting en meubels tijdens de volledige huurperiode te verzekeren tegen alle risico's, verlies of schade, met inbegrip van alle risico's van de burgerlijke aansprakelijkheid.

Wij hebben vooralsnog geen nader onderzoek naar de huurovereenkomsten en bepalingen gedaan, nu verzekerde de units als te verzekeren heeft opgegeven, onder andere via de betrokken opstallentaxatie.

Indien een dergelijk onderzoek gewenst is verzoeken wij u ons hiertoe te willen instrueren.

## Andere verzekeringen

Volgens onze informatie heeft de verhuurder van de units, Algeco, onderdeel van Modulaire Group, een opstalverzekering afgesloten via Marsh/QBE. Er is dus mogelijk sprake van samenloop. Wij hebben de schade afgestemd met Sedgwick, schade-expert Tom Volkers (06-22475502/[tom.volkers@nl.sedgwick.nl](mailto:tom.volkers@nl.sedgwick.nl)), die de belangen namens de verhuurder van de units behartigt en zal rapporteren naar QBE UK Property Claims, zie onderstaande gegevens.

### Gegevens verzekeraar:

QBE UK Property Claims  
European Operations  
West Village  
4th Floor  
114 Wellington Street  
Leeds  
LS1 1BA

**Gegevens verzekerde:**

Modulaire Group UK,  
8th Floor. 262 High Holborn. London. WC1V 7NA. United Kingdom

Ten aanzien van de schoonmaakkosten na rook- en roetvervuiling is overwogen of en in hoeverre een CAR-verzekering van aannemer en/of opdrachtgever in het geding zou kunnen zijn. Omdat het werkzaamheden betreft in een reeds opgeleverd en in gebruik genomen gebouwdeel en omdat het feitelijk onmogelijk is een accurate splitsing aan te brengen tussen kosten ten aanzien van Rubriek Het Werk en Rubriek Eigendommen Opdrachtgever is hieraan vooralsnog geen nader onderzoek verricht.

**Regres**

Eventuele regresmogelijkheden zijn, gelet van de resultaten van het door I-TEK ingestelde onderzoek, niet gebleken.

**Hypotheek**

Het uittreksel van de kadastrale registratie inzake hypotheek en beslagen hebben wij reeds aan u verstrekt. Hieruit blijkt dat voor de onderhavige onroerende zaak geen hypothecaire inschrijving bestaat.

**Voortgang**

Voor de schaderegeling zijn aanvullende gegevens benodigd. Wij zijn bezig met het inventariseren van de verloren inventaris en de extra kosten. Verzekerde zal hiervoor de nodige informatie aandragen.

Zodra het bovenstaande is aangevangen, zullen wij de overige schade in overleg met verzekerde begroten en u afsluitend rapporteren.

Wij streven ernaar u voor 19 september 2025 aanvullend/afsluitend te informeren.

Lengkeek

Bijlagen(n):        huurcontract Bussman MZ artikel 21  
                             voorstel N02301630 MZ artikel 17

*Dit is een geautoriseerd document zonder handtekening.*