



**LENGKEEK**


## EXPERTISERAPPORT 1

Dossiernummer B2501755

**Zwolle**  
22 mei 2025



**Expert**  
De heer J. van der Heide NIVRE-re  
De heer ing. M. Jansen NIVRE-re  
De heer F.H. van Doorn NIVRE-re/cjn

**Onze referentie**  
B2501755

 Zwartewaterallee 52  
8031 DX ZWOLLE

 zwolle@lengkeek.nl  
 www.lengkeek.nl

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

 088-5540038  
 KvK 08104729

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

Opdrachtdatum : 14 mei 2025  
1e bezoek : 14 mei 2025

Verzekerde : Gemeente Leeuwarden  
Oldehoofsterkerkhof 2  
8911 DH Leeuwarden

Polisgegevens : polisnummer 644.220.708, waarop verzekerd:  
€ 454.414.244,00 op gebouwen (onderwijs)  
€ 72.634.285,00 op inventaris (onderwijs)  
€ 5.000.000,00 op reconstructiekosten en/of bijzondere extra kosten

Schadeadres : Molkenkelder 4  
8941 AJ Leeuwarden

Soort schade : brand

Schadedatum : 14 mei 2025

Schaderaming : € **3.000.000,00**



## 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

Ten tijde en na ons eerste bezoek op woensdag 14 mei 2025 hebben wij onze eerste bevindingen telefonisch met u besproken.

## 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, les gegeven 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.



Afb 1 Bovenaanzicht van het schadeadres. 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 binnen aanval te blussen. Vanwege de omvang van de brand en de veiligheid van het brandweerpersoneel is de binnen aanval gestaakt. Er werd opgeschaald naar zeer grote brand en de brandweer heeft het pand gecontroleerd laten uitbranden.



Afb 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 2025-2569.

## 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.

## 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. Zodra de onderzoeksresultaten bekend zijn, zullen wij deze met u delen. 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 kan 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 werden kenbaar gemaakt bij de eigen verzekeraar.

### Gebouwen:

De 71 units zijn zoals aangegeven totaal verloren gegaan. In overleg met de Gemeente Leeuwarden zullen de brandrestanten worden afgevoerd, waarbij het menggranulaat dat onder de units aanwezig is en aangetaste verhardingen eveneens worden afgevoerd. De schade in het schoolgebouw dat wordt gebouwd betreft onder andere het reinigen van diverse opstaldelen waaronder het ventilatiesysteem. Daarnaast zal het schoolplein gereinigd dienen te worden. Er werd door ons een asbestinventarisatie uitgezet en een sloopbestek geschreven. Het sloopbestek is aangeboden aan drie slopers. Na ontvangst van de inschrijvingen zal in overleg met verzekerde de opdracht worden uitgezet zodat de brandrestanten op korte termijn afgevoerd en verwijderd kunnen worden. Dit om de overlast in de wijk en voor de school zoveel mogelijk te beperken.

### 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 is, op ruim een kilometer afstand.



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



Afb 3 Restanten van het noodgebouw

### Waardegrondslag

Op basis van de ons thans bekende gegevens zal, zonder uw andersluidende instructies, bij het begroten van de opstalschade worden uitgegaan van de herstelkosten in het kader van de herbouwwaarde. Voor de schade aan de inventaris zullen wij de waarderingen conform de bepalingen volgens de nieuwwaarderegeling hanteren.

### Schaderaming

Op grond van onze bevindingen tot dusver adviseren wij u rekening te houden met een schadebedrag van circa **€ 3.000.000,00** inclusief btw. Voornoemd bedrag kan als volgt worden verdeeld:

• Gebouwen	€ 2.600.000,00
• 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.

### Andere verzekeringen

Volgens onze informatie heeft de verhuurder van de units, Algeco, onderdeel van Modulaire Group, een opstalverzekering afgesloten via Marsh/QBE. Wij zullen de schade afstemmen met Sedgwick, die de belangen namens de verhuurder van de units behartigt.



## Regres

Eventuele regresmogelijkheden zullen afhankelijk zijn van de resultaten van het door I-TEK ingestelde onderzoek.

## Hypotheek

Het uittreksel van de kadastrale registratie inzake hypotheek en beslagen treft u als **bijlage 1** aan. Hieruit blijkt dat voor de onderhavige onroerende zaak geen hypothecaire inschrijving bestaat.

## Voortgang

Voor de schaderegeling zijn aanvullende gegevens benodigd. Wij zullen op korte termijn een slooiaanbesteding organiseren waarna de laagste inschrijver de sloopwerkzaamheden kan gaan uitvoeren.

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

Wij streven er naar u omstreeks 27 juni 2025 aanvullend/afsluitend te informeren.

Lengkeek

Bijlage(n): hypothecaire en kadastrale gegevens

*Dit is een geautoriseerd document zonder handtekening.*