



**LENGKEEK**

## EXPERTISERAPPORT 2 AFSLUITEND


### Dossiernummer B2300597

**Zwolle**  
28 september 2023



**Expert**  
De heer J.H.G. Leussink NIVRE-re  
De heer Ir. T. Verheul NIVRE-re /mdm

**Onze referentie**  
B2300597

 Koggelaan 3D  
8017 JH ZWOLLE

 Postbus 234  
8000 AE ZWOLLE

 zwolle@lengkeek.nl  
 www.lengkeek.nl

 088 - 554 00 38  
 KvK 08104729

**Communicatie**  
088 - 554 01 09  
j.leussink@lengkeek.nl

Opdrachtgever : Raetsheren van Orden B.V.  
Referentie : mevrouw N. Stokman  
Schadenummer : 2302217.01  
VNAB-nummer : 644.215.504

Opdrachtdatum : 13 maart 2023  
1e bezoek : 13 maart 2023  
Eerdere rapporten : 30 maart 2023

Verzekerde : Gemeente Twenterand  
Manitobaplein 1  
7671 GS Vriezenveen

Polisgegevens : polisnummer 644215504, waarop verzekerd:  
€ 3.772.193,95 opstal (getaxeerd na indexering)

Schadeadres : Nassaustraat 2  
7681 AE Vroomshoop

Soort schade : brandschade

Schadedatum : 12 maart 2023

Schadebedrag : € **2.687.757,71** inclusief btw

Verzekerde som : voldoende, getaxeerd



## Opdracht

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

## Voorgaande berichtgeving / rapportage

Door middel van ons expertiserapport 1 d.d. 30 maart 2023, onze e-mails en onze telefonische contacten stelden wij u op de hoogte van de aard en mogelijke omvang van de schade, zoals deze is geleden door uw verzekerde op 12 maart 2023. Thans is ons onderzoek afgerond en zenden wij ons afsluitend expertiserapport aan u. Volledigheidshalve halen wij onderstaand de hoofdlijnen uit onze eerdere verslaggeving aan.

## Algemeen

Op het schadeadres Nassaustraat 2 te Vroomshoop, gemeente Twenterand, staat het voormalig schoolgebouw (steen/pannen) genaamd De Sleutel. Dit pand stond enige jaren leeg in afwachting van een nieuwe bestemming. Wij mochten in een eerste gesprek met de woordvoerder van verzekerde vernemen dat de planning was om het bijbehorende gymlokaal aan de achterzijde van het terrein te slopen en het schoolgebouw, dat een beeldbepalende uitstraling heeft, te verbouwen tot woonappartementen voor jongeren. Hiertoe waren inmiddels gesprekken gevoerd met een projectontwikkelaar en er waren reeds voorbereidingen getroffen.

De koopovereenkomst (die wij van u ontvingen) is d.d. 8 september 2021 ondertekend; overdracht heeft nog niet plaatsgevonden, aldus verzekerde. Uit de informatie die wij bij het kadaster opvroegen (als bijlage bij rapport I toegevoegd) blijkt dat het pand ten tijde van onderstaande brand eigendom was van uw verzekerde.

In verband met vernielingen aan de school, waren ramen afgeschot en is het gebouw omgeven door een hekwerk.

## Beveiliging / Preventie

Specifieke preventieve maatregelen zijn niet aanwezig behoudens voornoemde hekwerken en het afschotten van de ramen.

## Clausules / Voorwaarden

Op de onderhavige polis staat een aantal clausules en/of voorwaarden vermeld. De naleving hiervan is beoordeeld door het ingeschakelde onderzoeksbureau I-TEK, welk bureau namens bovenstaande verzekeraar in onze opdracht zowel een technisch als een tactisch onderzoek heeft ingesteld.

Beide rapporten waarnaar wij gaarne verwijzen zonden wij u reeds toe.



## Evenement

Op zondag 12 maart 2023 is in genoemde school brand uitgebroken. Nadat de brand was ontdekt is snel opgeschaald naar 'grote brand'. Er was in korte tijd sprake van een uitlaande brand. Ondanks de inzet van veel materiaal en middelen slaagde de brandweer er niet in het schoolgebouw te behouden. Dit laatste gold wel voor het vrijstaande gymlokaal, welke aan de achterzijde van de school stond. Wij verwijzen naar berichtgeving over deze brand, die te vinden is op de internetsites [www.tubantia.nl](http://www.tubantia.nl) en [www.rtvooost.nl](http://www.rtvooost.nl).

## Salvage

Stichting Salvage werd van de brand in kennis gesteld. Derhalve werd een salvagecoördinator ingeschakeld. De melding is geregistreerd onder nummer 20231206. In opdracht van de coördinator zijn extra hekken geplaatst op de locaties waar deze door de brandweer waren vernield in verband met de blusactiviteiten.

## Maatregelen

Tijdens onze expertise stelden wij vast dat geen directe maatregelen behoeften te worden getroffen. Wel zijn in opdracht van de gemeente extra hekwerken rondom het gehele complex geplaatst. Verder is gezorgd voor het zo snel mogelijk laten uitvoeren van een asbestinventarisatie.

## Extern onderzoek / Politieonderzoek / Oorzaak

Wij hebben namens verzekeraars opdracht verstrekt aan I-TEK, teneinde een nader technisch en tactisch onderzoek in te stellen. I-TEK heeft hiertoe de contacten onderhouden met de politie, wij verwijzen hiervoor naar de twee rapporten van I-TEK die wij u reeds toezonden.

Wij hebben begrepen van de onderzoekers dat er technisch gezien geen concrete oorzaak is vastgesteld; ook tactisch is er niet meer helderheid in deze zaak gekomen. Wel wordt rekening gehouden met de mogelijkheid van brandstichting. Van enige negatieve betrokkenheid van verzekerde in relatie tot het ontstaan van de onderhavige brand is niets gebleken.

## Omvang van de schade

Zoals vermeld brandde nagenoeg het hele schoolgebouw af. Direct was al wel duidelijk dat boven het maaiveld sprake was van totaal verlies. Nadat de sloop (na aanbesteding en gunning aan de laagste inschrijver) van de bovenbouw grotendeel was afgerond hebben wij de vloeren en fundaties nader beoordeeld. Tijdens deze inspectie bleek er geen sprake van bruikbare restanten was. Er was derhalve voor het schoolgebouw sprake van totaal verlies.

Het gymlokaal liep geen schade op. Ook een groot deel van de tuinmuur om het complex bleef behouden.

Op de volgende pagina treft u foto's die wij maakten van de aangetroffen situatie.





In de polis staat een aantal andere componenten vermeld, waaronder huurderiving, eisen overheid, tuinaanleg en duurzaamheid. Deze componenten lieten wij in goed overleg met verzekerde buiten beschouwing.

Wij hebben wel de opruimingskosten opgenomen. Hiertoe hebben wij een aanbesteding gehouden waarbij in totaal vijf sloopbedrijven zijn uitgenodigd. Wij hebben de waardering van de laagste inschrijver, die werk eveneens heeft uitgevoerd (Hein Heun te Vroomshoop), als schade aangehouden. Voorts namen wij begeleidingskosten op van verzekerde in de schadevaststelling.

### Taxatierapport

Grondslag voor de verzekerde som van de opstal (schoolgebouw inclusief het gymlokaal) vormt het taxatierapport ex art. 7:960 BW van Thorbecke te Zwolle (afgifte rapport 17 juli 2019). Er is sprake van de indexclausule op de opstalpolis, waardoor het taxatierapport een geldigheid heeft van zes jaar, welke termijn op schadedatum nog niet was verstreken. Wij vernamen van opdrachtgevers dat de taxatiewaarde per 31 december 2022 € 3.641.384,00 bedroeg voor beide gebouwen samen. Na indexering (Troostwijk) komen wij voor het eerste kwartaal op een geïndexeerde getaxeerde waarde ad **€ 3.772.193,95** inclusief btw.

Wij hadden overleg met de taxateur inzake de splitsing van genoemd bedrag per gebouw. Hierop mochten wij een duidelijke reactie ontvangen; deze hebben wij verder betrokken in de calculaties, die wij maakten. In deze calculaties komen wij op nagenoeg eenzelfde splitsing als de taxateur die maakte. Verder is gebleken dat het taxatierapport (na indexering) een iets hogere waarde geeft van de herbouwwaarde. Wij hebben een rectificering op de waarde na het evenement toegepast en dit verder ook met verzekerde besproken.

### Waardegrondslag

Wij hebben de schade vastgesteld op basis van genoemd taxatierapport na indexering. Voorts stelden wij de werkelijke herbouwwaarde vast van zowel de school, de tuinmuur en het gymlokaal. Deze kwam lager uit dan de taxatiewaarde. Wij hebben daarom de waarde na het evenement gerectificeerd.

Op basis van instructies van bovenstaande is het uitgangspunt van de schadevaststelling de voortaxatie. Schadevaststelling op basis van verminderde verkoopwaarde of een eventuele andere waarderingsgrondslag lieten wij in overleg met u buiten beschouwing.



## Schadebedragen

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

### Opstal: volgens taxatiewaarde

• Waarde voor het evenement (beide gebouwen op schadedatum)	€	3.772.193,95	
• Waarde na het evenement (gymlokaal en tuinmuur)	-/- €	<u>1.137.758,99</u>	
	€		2.634.434,96

### Bijkomende kosten:

• Opruimingskosten inclusief kosten asbestinventarisatie	€	35.407,82	
• Kosten tijdelijke voorzieningen	€	17.288,02	
• Begeleidingskosten verzekerde	€	<u>626,91</u>	
	€		<u>53.322,75</u>

Totaal, inclusief btw **€ 2.687.757,71**

Verzekerde verklaarde zich per e-mail met bovenstaande bedragen akkoord.

## Btw

De btw is voor verzekerde niet fiscaal verrekenbaar. Wij hebben de schade derhalve inclusief btw vastgesteld.

## Andere verzekeringen

Volgens verzekerde zijn geen andere verzekeringen van toepassing. Inventaris zou in het gebouw niet meer aanwezig zijn.

## Regres

Hiertoe verwijzen wij graag naar het rapport van de onderzoekers.

## Hypotheek

Het uittreksel van de kadastrale registratie inzake hypotheek en beslagen hebben wij u bij expertiserapport 1 toegezonden. Hieruit blijkt dat voor de onderhavige onroerende zaak geen hypothecaire inschrijving bestaat.

Lengkeek

*Dit is een geautoriseerd document zonder handtekening.*