



LENGKEEK

EXPERTISERAPPORT 1

Dossiernummer B2302364

Zwolle
21 juli 2023

Expert
De heer R. Venhoven NIVRE-re /srp

Onze referentie
B2302364

 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 60
r.venhoven@lengkeek.nl

Opdrachtgever : Raetsheren van Orden B.V.
Referentie : de heer C. Ketel
Schadenummer : 2307347.01
VNAB-nummer : 644.193.004

Opdrachtdatum : 17 juli 2023
1e bezoek : 17 juli 2023

Verzekerde : Gemeente Oss
Raadhuislaan 2
5341 GM Oss

Polisgegevens : polisnummer 644193004, waarop verzekerd:
Opstal

Schadeadres : Koornstraat 12A
5341 BR Oss

Soort schade : brandschade

Schadedatum : 16 juli 2023

Schaderaming : € 500.000,00

Verzekerde som : niet gecontroleerd



Opdracht

Direct na ontvangst van uw opdracht op 17 juli 2023 hebben wij ons diezelfde dag op het schadeadres vervoegd. Thans zijn wij in de gelegenheid u als volgt, op grond van onze eerste bevindingen, voorlopig te rapporteren.

Algemeen

Op de door u afgegeven polis is onder andere het gebouw van de voormalige St. Jansmavo verzekerd. Het gebouw verkeert in redelijke staat van onderhoud.

Naar verluidt zou het gebouw sedert 2013 niet meer als zodanig in gebruik zijn geweest. Tot 2015 heeft het dienstgedaan als tijdelijke vestiging van andere scholen. Nadien is tot en met 2019 een “antikraak” in het gebouw geplaatst. Toen eind 2019 een hennepkwekerij op de zolderverdieping werd ontdekt, is de “antikraak” er uitgezet. Nadien is sprake geweest van vele inbraken, overnachtingen door onbevoegden et cetera. Voorts zijn delen gesloopt door tijdelijke bewoners.

Vervolgens is het gebouw afgeplankt, waardoor niemand meer naar binnen kon komen. Ondanks deze maatregelen zijn toch vernielingen aangericht, hetgeen voor de gemeente aanleiding was om een zogenaamde BouWatch in te zetten vanaf 2021. Het gebouw was overigens van alle nutsvoorzieningen afgesloten.

Het gebouw zit in een zogenaamde herontwikkeling, omdat mogelijk appartementen in het gebouw worden gerealiseerd. Dit in combinatie met een naastgelegen schoolgebouw dat op termijn leeg komt te staan. Er was geen intentie om het gebouw te slopen.

Evenement / Oorzaak

Op 17 juli 2023 is aan de achterzijde van het gebouw vermoedelijk ingebroken. Vervolgens is brand gesticht op de zolderverdieping van de linkervleugel van het gebouw. Omwonenden die de brand hebben ontdekt hebben de brandweer gewaarschuwd, die ter plaatse is gekomen. De brandweer heeft echter niet kunnen voorkomen dat de brand een uitlaand karakter kreeg. Wel is voorkomen dat de brand zich heeft verplaatst naar het middengedeelte van het gebouw.

Salvage

Voor zover wij hebben begrepen is geen salvagecoördinator ingeschakeld.

Politieonderzoek

Wij hebben verzekerde verzocht aangifte van de brandstichting te doen. Mogelijk zijn camerabeelden van BouWatch van belang voor de recherche. Conform uw verzoek zullen wij I-TEK inschakelen voor een nader onderzoek.

Omvang van de schade



De gehele zolderverdieping is uitgebrand, waardoor deze gesloopt en vervangen dient te worden. Aangezien wij het gebouw niet mochten betreden in verband met de aanwezigheid van vrijgekomen asbest, hebben wij geen indruk van de schade op de onderliggende verdiepingen alsmede schade aan het aangrenzende middengedeelte kunnen krijgen. De kapconstructie is in ieder geval bij de aansluiting tussen de twee gebouwdelen aangetast.

Onderstaande foto's geven u een indruk van de schadeomvang.



Schaderaming

Gelet op bovenstaande adviseren wij u rekening te houden met een schadebedrag in de orde van grootte ad **€ 500.000,00**.

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

Opmerking

De onder het hoofdje **algemeen** genoemde data zijn schattingen van de gemeente. De exacte data worden ons nog doorgegeven.



Voortgang

Met een ambtenaar van de gemeente Oss is besproken dat wanneer het pand is vrijgegeven, wij een tweede inspectie zullen verrichten. Hiervoor zal het noodzakelijk zijn een asbestinventarisatie te laten verrichten, waarna het asbest gesaneerd kan worden.

Wij streven ernaar u voor 1 september 2023 aanvullend/afsluitend te informeren.

Lengkeek

Dit is een geautoriseerd document zonder handtekening.