troostwijk by Accumin

TAXATIERAPPORT 244682-02-0

(conform artikel 7:960 BW)

Betreffende
het gebouw van:

Stichting Breda University of Applied Sciences
Mgr. Hopmansstraat 1 t/m 4 en 15
4817 JT Breda

Taxateur(s):

Jorick Hess

Taxatiedatum:

26 januari 2026

©2026 Troostwijk Taxaties B.V., Amsterdam

Uitgangspunten

ALGEMEEN

Tenzij in het rapport anders is vermeld, gelden onderstaande clausules:

De waardering en/of geleverde dienst is gebaseerd op:
a. visuele inspectie en opname en/of
b. beeldmateriaal en/of
c. (externe) data en/of
d. kengetallen en/of
e. door de opdrachtgever of door hem aangewezen derden verstrekte informatie en/of
f. overige relevante bronnen
en is uitgevoerd door één of meer deskundigen, rekening houdend met onder meer ligging, bouwaard, bestemming en onderhoudstoestand op het moment van de waardering.

In het kader van de opdracht is dit taxatierapport geen technisch inspectierapport, doch slechts een financiële waardering. Derhalve is geen diepgaand onderzoek gedaan naar de bouwkundige dan wel technische staat van de getaxeerde zaken. Door Troostwijk is ervan uitgegaan dat deze zaken naar behoren functioneren.

Met eventuele niet zichtbare gebreken is bij visuele inspectie geen rekening gehouden, zodat deze niet in de waardering zijn betrokken en Troostwijk daarvoor niet aansprakelijk is.

Bij de waardering en/of overig geleverde dienst is ervan uitgegaan dat, tenzij in dit rapport uitdrukkelijk anders vermeld, alle eventueel van overheidswege vereiste goedkeuringen of vergunningen met betrekking tot het getaxeerde aanwezig zijn, respectievelijk kunnen worden verkregen, zonder het maken van extra kosten.

Tevens is ervan uitgegaan, dat uit (vorenbedoelde) wetten, maatregelen, regelingen of verordeningen geen bijzondere publiekrechtelijke noch privaatrechtelijke beperkingen voortvloeien, die de waarde van het getaxeerde beïnvloeden.

Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genoemd, tenzij anders vermeld.

Tenzij anders vermeld, is terzake geen bijzondere informatie ingewonnen, is geen uitgebreid onderzoek verricht naar voorgaande aankomsttitels, waaruit eventuele zakelijke rechten van derden anders dan opgegeven zouden blijken. Er is evenmin onderzoek gedaan naar mogelijke andere rechten van derden uit overeenkomst die op de desbetreffende zaken zouden kunnen rusten. Tevens heeft er geen uitgebreid planologisch onderzoek plaatsgevonden, zodat de in het rapport vermelde gegevens als indicatief beschouwd moeten worden.

Tenzij anders vermeld is bij de waardering geen rekening gehouden met eventueel voor het milieu of de gezondheid schadelijke effecten die bij gebruik van één of meer van de getaxeerde zaken zouden kunnen optreden en die de waarde van de zaken zouden kunnen doen verminderen.

Troostwijk zal het rapport niet ter beschikking stellen aan derden, tenzij zulks geschiedt op verzoek van de opdrachtgever dan wel met goedkeuring van de opdrachtgever op een verzoek van Troostwijk. Het op verzoek van de opdrachtgever aan derden ter beschikking stellen van het rapport doet niet af aan het feit dat Troostwijk jegens derden geen aansprakelijkheid aanvaarden.

BEPERKING AANSPRAKELIJKHEID

Behoudens gevallen van opzet of bewuste roekeloosheid aan de zijde van Troostwijk, is Troostwijk niet aansprakelijk en niet gehouden tot enige vergoeding van enige directe of indirecte schade, van welke aard dan ook, waaronder (maar niet uitsluitend) bedrijfsschade, vervolgschade, schade aan roerende of onroerende zaken, dan wel aan personen, zowel bij de opdrachtgever als bij derden die is ontstaan door gebreken in de verstrekte rapporten, adviezen en overige door Troost-wijk verstrekte gegevens, dan wel enige schade ontstaan door gebreken in de geleverde diensten.

In alle gevallen waarin Troostwijk gehouden is tot betaling van enige schadevergoeding, zal deze aansprakelijkheid in elk geval nooit hoger kunnen zijn dan, hetzij de factuurwaarde van de diensten of uitgevoerde werkzaamheden waardoor of in verband waarmee de schade is veroorzaakt met een maximum van EUR 22.000, hetzij, indien de schade is gedekt door een verzekering van Troostwijk, tot het bedrag zijn aansprakelijkheidsverzekeraar daadwerkelijk ter zake uitkeert.

Troostwijk is in geen geval aansprakelijk voor schade die de opdrachtgever lijdt als gevolg van de onderhoudstoestand zelf of later geconstateerde niet zichtbare gebreken.

Troostwijk is in geen geval aansprakelijk voor schade die de opdrachtgever lijdt als gevolg van onjuiste, onvolledige of niet-tijdige inlichtingen of gegevens in het algemeen, hetzij afkomstig van de opdrachtgever, hetzij afkomstig van derden, ongeacht of deze inlichtingen of gegevens in het algemeen in redelijkheid voor juist mochten worden aangenomen. Troostwijk is tevens in geen geval aansprakelijk indien de opdrachtgever informatie die van belang is voor het waardeoordeel verzwijgt.

Iedere rechtsvordering tot schadevergoeding verjaart één jaar na bekend worden van zowel de schade als de vermeende schadeplichtige.

Troostwijk is tevens niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van gebruik door derden (of van gebruik voor andere doelen dan waarvoor deze zijn opgesteld) van de door Troostwijk geleverde diensten.

Troostwijk aanvaardt met inachtneming van het voorgaande ten aanzien van de inhoud van het rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever. Elke verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor niet originele rapporten wordt door Troostwijk nadrukkelijk uitgesloten.

TENSLOTTE

Troostwijk neemt bij de uitvoering van de overeenkomst de juiste zorg in acht. Troostwijk handelt geheel te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

De geleverde diensten zijn uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever en daarvan mag niet in enige vorm gebruik worden gemaakt in publicaties, circulaires of voor derden bestemde stukken, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

Op onze overeenkomsten zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gedeponeerd bij de KvK onder nummer 33277367. Bovenstaande bepalingen staan tevens vermeld in deze Algemene Voorwaarden.

©2019 Troostwijk Groep B.V., Amsterdam, Nederland. Alle rechten voorbehouden. Dit rapport bevat vertrouwelijke informatie. Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd in enige vorm of enige wijze zonder daartoe voorafgaande schriftelijke toestemming van Troostwijk Groep B.V. of van Troostwijk Taxaties B.V.

Essentialia

Betreffende het gebouw van:

Stichting Breda University of Applied Sciences
Mgr. Hopmansstraat 1 t/m 4 en 15
4817 JT Breda

De taxatiewaarde is vastgesteld op:

Gebouwen	EUR	141.700.000
Advies opruimingskosten	EUR	9.950.000
Totaal	EUR	151.650.000

Taxatiedatum: 26 januari 2026



Waardeoverzicht per locatie

Alle genoemde bedragen zijn in euro (EUR)

Omschrijving	Gebouwen	Opruimings-kosten	Totaal
Gebouw 1: Mgr. Hopmansstraat 2-4, Horizon-gebouw	84.650.000	5.950.000	90.600.000
Gebouw 2: Mgr. Hopmansstraat 1-3, Frontier-gebouw	45.550.000	3.190.000	48.740.000
Gebouw 3: Mgr. Hopmansstraat 15, Ocean-gebouw	11.500.000	810.000	12.310.000
Gebouw 4: Sibeliuslaan 13 / op verzoek verzekerde niet gewaardeerd.			
Totalen	141.700.000	9.950.000	151.650.000

Inhoudsopgave

01.0 Doel van de taxatie 1

02.0 Waardebepaling en verantwoording 2

03.0 Verklaring van de gehanteerde begrippen 4

04.0 Looptijd van het rapport 5

05.0 Inbegrepen bij/uitgesloten van deze taxatie 6

Bijlagen

Troostwijk Activiteiten

Belangrijk bij schade

01.0 Doel van de taxatie

Het vaststellen van een waarde ten behoeve van een verzekering.

Bij acceptatie door verzekeraars maakt het taxatierapport deel uit van de verzekerings-overeenkomst en ontleent zijn rechtskracht aan het op het voorblad van dit rapport genoemde artikel 7:960 BW.

Dit artikel luidt als volgt:
“De verzekerde zal krachtens de verzekering geen vergoeding ontvangen waardoor hij in een duidelijk voordeliger positie zou geraken.
De vorige zin mist toepassing bij voorafgaande taxatie van de waarde van een zaak tot stand gekomen krachtens een aan een deskundige opgedragen beslissing of krachtens een beslissing van partijen overeenkomstig het advies van een deskundige.”

02.0 Waardebepaling en verantwoording

Gebouwen

Teneinde dit taxatierapport op te maken, heeft er een opname plaatsgevonden van de onroerende zaken. De vastgestelde waarde berust op berekeningen van bouwkosten, inclusief bijkomende kosten zoals bij inbegrepen is omschreven, waarbij geen rekening is gehouden met toekomstige veranderingen, verbeteringen en/of uitbreidingen van en aan de gebouwen, alsmede mogelijke wijzigingen welke moeten plaatsvinden op last van hogerhand. Deze berekeningen blijven eigendom van Troostwijk Taxaties B.V.

De taxatie is geschied op basis van herbouwwaarde, tenzij in het rapport anders aangegeven.

Er is geen onderzoek gedaan naar de eigendomsrechten op het getaxeerde, zodat wordt verondersteld dat de aanspraken op de onroerende zaken rechtsgeldig zijn.

BTW

Indien gedurende de geldigheidsduur van deze rapportage veranderingen optreden in het recht op vooraftrek, dan adviseren wij u (dat deel van) de getaxeerde waarde te wijzigen naar het dan geldende BTW-tarief.

Rapportage

Het taxatierapport wordt aan de opdrachtgevers verstrekt. In verband met het vertrouwelijke karakter, stellen wij dit rapport niet ter beschikking aan derden, tenzij de opdrachtgevers anders beslissen.

Dit taxatierapport is als pdf document rechtstreeks gegenereerd vanuit onze taxatiedatabase. Dit rapport kan en mag daarom niet nabewerkt worden en is derhalve een exacte weergave van de taxatiegegevens in onze taxatiedatabase. Door deze uniforme werkwijze kan het incidenteel voorkomen dat de afbreekmomenten van pagina's niet geheel conform onze esthetische wensen zijn. Wij achten echter de integriteit van de gegevens van groter belang dan de opmaak van het rapport.

02.1 Taxatiewaarde

De taxatiewaarde is vastgesteld op:

Gebouwen	EUR	141.700.000
Advies opruimingskosten	EUR	9.950.000
Totaal	EUR	151.650.000

Zegge: eenhonderdeenenvijftig miljoen zeshonderdvijftigduizend euro

Een en ander zoals in het rapport is gespecificeerd.

Krachtens een door de deskundige opgemaakte beslissing conform artikel 7:960 BW, aldus gedaan naar beste kennis en weten, om te dienen waar zulks zal behoren.

Amsterdam, 26 januari 2026



Troostwijk Taxaties B.V.
De Entree 227
1101 HG Amsterdam

03.0 Verklaring van de begrippen

Gebouw

De als zodanig omschreven onroerende zaak met al wat daartoe bestemd is en volgens verkeersopvattingen daarvan deel uitmaakt. Voor zover niet afzonderlijk gewaardeerd en/of genoemd zijn in de omschrijving alle bouwwerken begrepen die naar hun aard en inrichting bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven.

Met gebouwen worden gelijkgesteld:
- bijgebouwen
- terreinafscheidingen, toegangspoorten e.d.
- afneembare delen van gebouwen.

Herbouwwaarde

Het bedrag dat benodigd is voor de herbouw van het verzekerde gebouw - op dezelfde locatie en naar constructie en indeling gelijkwaardig - onmiddellijk na de gebeurtenis.

Dat is dus met inbegrip van architectenhonorarium, kosten voor advies, tekeningen en toezicht tijdens de bouw, leges etc.

Opruimingskosten

De kosten voor het afbreken, wegruimen, afvoeren, storten en vernietigen van de gewaardeerde gebouwen die niet reeds in de, in de polis bedoelde, schadevaststelling zijn begrepen en het noodzakelijk gevolg zijn van een gevaar waartegen verzekerd is.
Bij de in het rapport vermelde hoogte van het premier-risque bedrag voor opruimingskosten zijn wij ervan uitgegaan dat zich op de locatie en onder de bedrijfsinventaris en voorraad goederen geen of niet in aanmerkelijke mate stoffen bevinden die onder de wettelijke bepaling vallen voor chemische afvalstoffen. Ons advies beperkt zich tot de getaxeerde locatie.

04.0 Looptijd van het rapport

De geldigheidsduur van het taxatierapport is onderdeel van de polisvoorwaarden en wordt aldaar vermeld.

Bij het opmaken van het taxatierapport zijn wij uitgegaan van een geldigheidsduur van zes jaar.

05.0 Inbegrepen bij/uitgesloten van deze taxatie

Inbegrepen

1 - de vaste betimmeringen;
2 - de natuursteenwerken, tegelwerken en afwerkvloeren;
3 - de harde vloerbedekkingen;
4 - de bij het gebouw horende zachte vloerbedekkingen;
5 - de balie(s);
6 - de keukenblokken met ingebouwde apparatuur;
7 - het sanitair en warm- en koudwaterinstallaties;
8 - de binnenrioleringen en hemelwaterafvoeren tot plm. 1 meter buiten de gevel;
9 - de brandblusleidingen met haspels en spuitstukken en/of droge blusleidingen;
10 - de liftinstallatie(s);
11 - de verwarmingsinstallaties;
12 - de luchtbehandelinginstallatie(s);
13 - de ventilatiesystemen;
14 - de elektrische installatie voor licht en/of kracht;
15 - de gebouwgebonden armaturen;
16 - de noodverlichtingsinstallatie incl. accu's;
17 - de bliksembeveiliginginstallatie(s);
18 - de sprinklerinstallatie(s);
19 - de brandmeldinstallatie;
20 - de ontruimingsinstallatie;
21 - de inbraak-/alarminstallatie(s);
22 - de (elektrische) buitenzonwering;
23 - de vast aangebrachte reclameborden, beletteringen en/of lichtreclames;
24 - de bestratingen en/of tuinaanleg rond het gebouw tot plm. 5 meter buiten de gevels etc.;
25 - de terreinafscheidingen, hekken, poorten en slagbomen;
26 - de terreinverlichting;
27 - de kleine onroerende zaken op het terrein;
28 - de overige vaste aanhorigheden;
29 - het architectenhonorarium, teken- en advieskosten, de kosten voor overheidsvergunningen, de kosten voor bodemonderzoek, de kosten voor toezicht tijdens de bouw;
30 - de BTW.

Uitgesloten:

1 - de funderingen en heiwerken, bij kelders tot onderkant keldervloer;
2 - gebouw 4: Sibeliuslaan 13 / op verzoek verzekerde niet gewaardeerd.

Gebouw 1: Mgr. Hopmansstraat 2-4, Horizon-gebouw



Projectinformatie en objectgegevens

Naam	: BUAS
Adres	: Mgr. Hopmansstraat 1, 2 en 15
Postcode en plaats	: 4817 JT Breda
Referentie	: Gebouw 1: Mgr. Hopmansstraat 2-4, Horizon-gebouw
Gebruik	: Hoger onderwijs / universiteit

Herbouwwaarde	**: EUR 84.650.000**
Advies opruimingskosten	**: EUR 5.950.000**

Bouwaard

Constructie	: beton/hout
Vloeren	: beton
Gevels	: steen
Dak	: staal/hout/beton
Dakbedekking	: bitumen/pannen

Gebouw 2: Mgr. Hopmansstraat 1-3, Frontier-gebouw



Projectinformatie en objectgegevens

Naam	: BUAS
Adres	: Mgr. Hopmansstraat 1, 2 en 15
Postcode en plaats	: 4817 JT Breda
Referentie	: Gebouw 2: Mgr. Hopmansstraat 1-3, Frontier-gebouw
Gebruik	: Hoger onderwijs / universiteit

Herbouwwaarde	**: EUR 45.550.000**
Advies opruimingskosten	**: EUR 3.190.000**

Bouwaard

Constructie	: beton/staal
Vloeren	: beton
Gevels	: steen/beplating/hout
Dak	: staal/hout/beton
Dakbedekking	: bitumen/pannen/geïsoleerde panelen

Gebouw 3: Mgr. Hopmansstraat 15, Ocean-gebouw



Projectinformatie en objectgegevens

Naam	: BUAS
Adres	: Mgr. Hopmansstraat 1, 2 en 15
Postcode en plaats	: 4817 JT Breda
Referentie	: Gebouw 3: Mgr. Hopmansstraat 15, Ocean-gebouw
Gebruik	: Hoger onderwijs / universiteit

Herbouwwaarde	**: EUR 11.500.000**
Advies opruimingskosten	**: EUR 810.000**

Bouwaard

Constructie	: beton/staal
Vloeren	: beton
Gevels	: steen
Dak	: beton
Dakbedekking	: bitumen

Gebouw 4: Sibeliuslaan 13 / op verzoek verzekerde niet gewaardeerd.

Projectinformatie en objectgegevens

Naam	: BUAS
Adres	: Mgr. Hopmansstraat 1, 2 en 15
Postcode en plaats	: 4817 JT Breda
Referentie	: Gebouw 4: Sibeliuslaan 13
Gebruik	: niet meer in gebruik; op verzoek verzekerde niet gewaardeerd.

Herbouwwaarde	**: EUR 0**

Troostwijk activiteiten

Contra-Expertises

Troostwijk Expertises is het grootste contra-expertisebureau in Nederland. Zowel bij materiële schade (gebouwen, bedrijfsinventaris en goederen) als bedrijfsschade zetten wij de juiste contra-expert in. Deze helpt u niet alleen in de fase direct na een schade, hij of zij behartigt uw belangen ook op de langere termijn in onderhandelingen met de verzekeringsmaatschappij. Kortom: Troostwijk Expertises staat aan úw kant, niet aan die van de verzekeraar.

Klik hier voor meer informatie

Risicobeoordelingen

Troostwijk BvT is het grootste, onafhankelijke risico-inspectiebureau van Nederland. Wij maken risico's beheersbaar waardoor de continuïteit van uw organisatie gewaarborgd is. Dit doen we op het gebied van risicobeoordelingen en preventieadviezen op het gebied in verband met brandveiligheid, inbraakveiligheid, bedrijfsonderbreking en andere mogelijke gevaren waaraan bedrijven bloot staan. Naast nieuwbouw-begeleiding kunt u ook bij ons terecht voor bedrijfscontinuiteitsplannen en business impact analyses.

Klik hier voor meer informatie

Taxaties

Troostwijk Taxaties is in de ruim 95 jaar van haar bestaan uitgegroeid tot één van de grootste spelers op het gebied van bedrijfseconomische taxaties en verzekeringstaxaties. Als onafhankelijk en objectief taxateur voeren wij taxaties uit over heel de wereld, van zowel onroerende als roerende zaken. Ons succes is het gevolg van de kennis en het enthousiasme van onze taxateurs, hun vanzelfsprekende vakkundigheid en het feit dat wij altijd in staat zijn een onafhankelijk waardeoordeel uit te spreken.

Klik hier voor meer informatie

Vastgoedadvies

Troostwijk Real Estate geeft een vernieuwende en eigentijdse invulling aan het begrip vastgoedadviseur. De huidige markt vraagt om een vastgoedadviseur die uw strategische partner is. Die met u meedenkt en een meerwaarde biedt. Wij bieden vastgoedoplossingen aan vastgoedeigenaren en gebruikers. Binnen de advisering van Troostwijk Real Estate vormt het toevoegen van waarde voor de klant de basis en het vertrekpunt.

Klik hier voor meer informatie

Research

Troostwijk Research verricht zelfstandig onderzoek op verzoek van onze klanten. Wij hebben uitgebreide ervaring in het opzetten van marktonderzoeken en met nieuwe inzichten helpen wij onze klanten om goed onderbouwde beslissingen te nemen en de juiste koers te varen. Een risicoanalyse kan een onderdeel zijn van een taxatie maar u kunt ook los daarvan een separate risicoanalyse laten uitvoeren door Troostwijk.

Klik hier voor meer informatie

Apresa

Apresa is gespecialiseerd in het taxeren van kunstcollecties, antiek, kostbaarheden en inboedelgoederen voor verzekeringen, successies of onderlinge verdelingen. Wij opereren in heel Nederland en daarbuiten en kunnen tegelijkertijd, door de kleinschaligheid van het bedrijf, taxaties op maat aanbieden, passend bij de vereisten van u en uw verzekeraar.

Klik hier voor meer informatie

Belangrijk bij schade

Dit taxatierapport is een waardevol document. Indien het door een assuradeur is aangetekend, vormt het één geheel met uw verzekeringspolis.

Belangrijke investeringen en desinvesteringen die gedurende de looptijd van het rapport worden gedaan, dient u door te geven aan uw verzekeringsadviseur. Wij adviseren u dit rapport regelmatig door ons te laten herzien. In geval van schade ligt de waarde van het verzekerde object vast, zodat hierover geen discussie kan ontstaan.

Bij schade wordt u met een situatie geconfronteerd die voor u vragen opwerpt. Onze schade-experts zijn gespecialiseerd in het verdedigen van de financiële belangen van verzekerden tegenover de experts die namens assuradeuren optreden. Uw contra-expert behartigt in geval van schade uw belangen bij de schadevaststelling.

Schakel ons direct in! Wij zijn 24 uur per dag bereikbaar.

(088) 666 66 66