Provincie Overijssel

14-11-2022 / **IW220686996**

Risicolocatie:
Luttenbergstraat 2
8012 EE Zwolle

Taxatie ex artikel 7:960 BW Opstal

Van Ameyde Waarderingen
vanameydewaarderingen.com
waarderingen@vanameyde.com

Arnhem Meander 651, 6825 ME Arnhem T +31 26 352 18 30
Schiphol-Rijk Beechavenue 109, 1119 RB Schiphol-Rijk T +31 592 30 91 09
Zwolle Burgemeester Roelenweg 12, 8021 EV Zwolle T +31 38 870 01 86

KvK 27042639 ING bank NL85 INGB 0654 8198 82 bic INGBNL2A btw NL 001776629 B01

Op de uitvoering van onze werkzaamheden zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden van de Van Ameyde Group, die een beperking van de aansprakelijkheid bevatten. Deze voorwaarden kunnen worden gedownload van onze website vanameydewaarderingen.com en op verzoek worden toegezonden.

Inleiding

Opdrachtnemer

Van Ameyde Waarderingen B.V.
Meander 651
6825 ME Arnhem
KvK nummer: 27042639

Van Ameyde Waarderingen is een fusiebedrijf dat onderdeel is van Van Ameyde International B.V. en ontstaan is uit de volgende bedrijven, welke merken nog steeds gevoerd worden:

- Benjamins & Benjamins
- Expertise- en taxatiebureau Heinen
- Bouland taxaties
- Invaco

Omwille van een eenduidige uitstraling is er voor gekozen om de huisstijl van de Van Ameyde groep aan te houden en ontvangt u om deze reden dit taxatierapport in deze huisstijl.

Opdrachtnemer is als deskundige ex artikel 7:960 BW benoemd door assuradeuren en verzekerde, taxeert ondergetekende het hierna omschreven belang verzekerd ten name van:

Opdrachtgever:

Provincie Overijssel
Postbus 10078
8000 GB ZWOLLE

Doel van de taxatie

Assurantie,

meer in het bijzonder het uitvoeren van een ‘vaste taxatie’ ook wel ‘voortaxatie’ genoemd conform artikel 7:960 BW welk artikel vermeldt:

“*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*.”

De wetgever laat zich hierin niet uit over welke waarde dit is. Bovendien kan dit anders zijn, al naar gelang de feiten en omstandigheden van het geval. Om die redenen definiëren wij het waardebegrip hieronder nader.

Waardebegrip

Herbouwwaarde, gedefinieerd als volgt:

Het bedrag dat benodigd is voor herbouw van het verzekerde gebouw - op dezelfde locatie en naar - constructie en indeling gelijkwaardig - onmiddellijk na de gebeurtenis met inbegrip van architectenhonorarium, kosten voor advies, tekeningen en toezicht tijdens de bouw, leges, etc. (niet limitatief). (bron: NBB 2006 1.7 met aanvulling VRT)

Van toepassing zijnde richtlijnen en/of professionele standaarden	Voor waardegrondslagen, waardebegrippen en definities wordt, als achtergrond en voorzover in dit rapport daarvan niet wordt afgeweken, verwezen naar het in de sector breed toegepaste: • Nederlandse Beursvoorwaarden Brandverzekering (NBB 2006) Deze definities worden in diverse professionele standaarden voorzien van 'best practices' en nader uiteengezet of verklaard. Van toepassing zijn: • Richtlijn Taxatie van gebouwen, huurdersbelang en bedrijfsuitrusting/inventaris voor verzekeringsdoeleinden - Stichting Verenigd Register van Taxateurs (VRT) • Waardedefinities 2017 - Stichting Verenigd Register van Taxateurs (VRT) Wij hebben geconstateerd dat bovenstaande professionele standaarden sterk overeenkomen met de "aanbevolen waardedefinities federatie TMV (versie december 2016)"
Versie	2.11

Taxatie

Nummer	IW220686996
Risicolocatie(s)	Luttenbergstraat 2 8012 EE Zwolle
Aanvang geldigheidstermijn rapport	14-11-2022
Geldigheidsduur	Deze wordt bepaald door de verzekeraar. Als algemene richtlijn is het in de branche gebruikelijk om te rekenen met een geldigheidsduur van 6 jaar voor taxatierapporten van opstallen en 3 jaar voor taxatierapporten van inventarissen/huurdersbelangen. Hierover kan echter geen zekerheid worden verschaft door het taxatiebureau zelf. Wij raden u aan uw verzekeringsadviseur te raadplegen omtrent belangrijke wijzigingen (bij voorbeeld in de vorm van investeringen) gedurende de geldigheidsduur van dit rapport.
Uitvoering opdracht	De taxatie is gebaseerd op de inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde (mondelinge) informatie van de opdrachtgever, eigenaar en/of derden zoals bijvoorbeeld met betrekking tot oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen, eventuele meetcertificaten en/of al dan niet aanwezige milieubelastende bouwmaterialen, zoals asbest. Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.
Valuta	Alle in dit rapport genoemde waardes zijn uitgedrukt in Euro’s (€)

Recapitulatie

nr.		BTW	funderingen		herbouwwaarde
1.	Provinciehuis Overijssel Luttenbergstraat 2 8012 EE Zwolle	exclusief	inbegrepen	€	110.850.000
	Totaal			**€**	**110.850.000**

Totaal geadviseerde opruimingskosten (premier risque)	**€**	**4.500.000**

Uitgangspunten hierbij

De taxatie geschiedt ten behoeve van een verzekering met indexering.

Geadviseerde opruimingskosten

Dit bedrag is geen onderdeel van de vaste taxatie, maar onderdeel van premier risque. Verzekering op basis van premier risque gebeurt vooral in gevallen waarbij de waarde vooraf niet in te schatten is.

Een geval waarbij de werkelijke waarde niet in te schatten is, is bijvoorbeeld bij het verzekeren van opruimingskosten. Op voorhand is het niet bekend wat de opruimingskosten zullen zijn bij een schade. De verzekering voor opruimingskosten gebeurt dan ook op basis van premier risque.

De inschatting van de opruimingskosten is dus geen exacte wetenschap, maar een globaal advies. De taxateur heeft bij dit advies geen rekening gehouden met kosten voor bodemsanering (inclusief grondwater) of verwijdering van asbesthoudende materialen (tenzij anders vermeld in dit rapport) of verwijdering van chemische afvalstoffen. Ook opruimkosten buiten het eigen terrein en opruimingskosten ten aanzien van zaken die niet in deze taxatie zijn begrepen (zoals inventaris, voorraad/goederen en uitgesloten onderdelen).

Beperking gebruik van deze taxatie

Dit taxatierapport is opgemaakt ten behoeve van verzekeringsdoeleinden. Dit rapport is niet geschikt om waardes aan te ontlenen die bestemd zijn voor opname in een jaarrekening of als onderpand voor een financiering.

Informatie over getaxeerde object(en)

1. (Bouw)deel
Provinciehuis Overijssel
Luttenbergstraat 2
8012 EE Zwolle

Algemene omschrijving
De opstal betreft een provinciehuis bestaande uit 3 bouwdelen met bestuurscentrum (statenzaal), loopbrug, kantoren, vergaderruimten, restaurant en (parkeer) kelder.

Waardering

Herbouwwaarde	€ 110.850.000
BTW	exclusief

Bouwaard *(voornamelijk bestaande uit)*

Hoofdconstructie	beton, staal, metselwerk	Gevels	beton, metselwerk, staal, aluminium
Vloeren	beton	Daken	beton, staal
Verdiepingsvloeren	beton	Funderingen	**inbegrepen**

Fotoblad

Inbegrepen / uitgesloten

Inbegrepen

1. alle vaste vloer-, trap-, wand- en plafondafwerkingen, betimmeringen, verlaagde akoestische of systeemplafonds, isolaties en dergelijke
2. vaste kasten, vaste balies, garderobemeubilair, stellingen en vaste ingebouwde keukens/pantry's (inclusief alle inbouwapparatuur)
3. het sanitair met aan- en afvoerleidingen, warm- en koudwaterleidingen, heetwatertoestellen, eventuele wateronthardingstoestellen, alsmede hydrofoorinstallaties
4. de gasleidingen met appendages
5. elektrische installatie voor licht, zwakstroom, noodstroominstallatie (2 aggregaten 350/110KvA), de verlichtingsarmaturen, vast tot de gebouwen behorend
6. terreinverlichting met armaturen, vast aangebrachte reclameborden (inclusief eventuele verlichtingsinstallaties)
7. elektrische krachtinstallatie (tot aan de schakelaars van de machinerieën, transformatoren en hoogspanningsinstallatie)
8. centrale verwarmingsinstallatie, (inclusief eventuele op c.v. en/of gas aangesloten heteluchtunits)
9. regel- en schakeltechniek, liftinstallaties
10. bouwkundige milieutechnische, brandtechnische en/of akoestische voorzieningen, sprinklerinstallatie
11. luchtverversingsinstallaties, ventilatiesystemen en eventuele airco's en/of koelinstallaties, luchtbehandelingsinstallaties en dergelijke
12. zonnepanelen inclusief omvormers en installatie
13. aanlegkosten van telefoon, centraal antennesysteem en databekabelingen, inclusief eventuele wifi ondersteuningen en toebehoren
14. verlaagde plafonds en systeem scheidingswanden met alle toebehoren en met de ingebouwde armaturen
15. dekvloeren inclusief betegeling/parket/laminaat en/of andere geplakte vloerbedekkingen
16. isolerende en/of zonwerende beglazing en de eventueel aanwezige zonweringen
17. alle voorzieningen ten behoeve van natte ruimten
18. inbraak- en rookmeldingsinstallatie alsmede brandalarm- en beveiligingsinstallatie inclusief eventuele camera's en overige toebehoren
19. brandblusleidingen met haspels, slangen en spuitstukken alsmede de eventuele brandtrappen
20. hemelwaterafvoeren en binnenhuisrioleringen
21. terreinafscheidingen, bestratingen, hekwerken, slagbomen en/of poorten, vlaggenmasten, tuinaanleg etc. gelegen nabij de opstal(len)
22. de laadpalen parkeerterrein incl. technische installatie en overkapping
23. bijgebouwen, fietsenstalling, carports, pergola's, bloembakken, vlonders, wind en-of terrasschermen
24. het architectenhonorarium en de kosten van adviseurs en opzichters tijdens herstelling of herbouw, precario en legeskosten
25. kunstwerk Jeroen Henneman "potlood en papier" (geplaatst op dak)

    en al hetgeen overigens aard- en nagelvast met de opstal is verbonden als bedoeld in Boek 3 artikel 4, lid 1 en 2;
    behoudens hetgeen hierna uitdrukkelijk wordt uitgesloten

Uitgesloten

1. de btw
2. kosten die betrekking hebben op het voorkomen/beperken van (milieu-) gevolgschade, voor zover het niet het getaxeerde complex van verzekerde betreft (zoals bijvoorbeeld gronden)

Verantwoording en ondertekening

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. In met name oudere gebouwen kan sprake zijn van asbesthoudende materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt. Bij de taxatie is er, tenzij anders vermeld, van uitgegaan dat deze vrij zijn van asbesthoudende materialen.

De uitgevoerde opname is geen bouwkundige inspectie, maar een globale visuele opname. De werking van installaties en voorzieningen zijn niet nader onderzocht.

Dit rapport is uitsluitend gemaakt ten behoeve van assurantiedoeleinden en voor voormelde opdrachtgever. Ondergetekende aanvaardt dan ook geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van de inhoud van dit rapport jegens anderen dan de opdrachtgever.

Het rapport is gebaseerd op waarde definities en waarderingsgrondslagen die voortkomen uit branche breed geaccepteerde richtlijnen. Opdrachtnemer is niet bekend met de specifiek van toepassing zijnde verzekeringspolis en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor die gevallen waarin de definities of waarderingsgrondslagen uit het polisblad afwijken van de in dit rapport gehanteerde definities of waarderingsgrondslagen.

Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings)factoren, informatiebronnen e.d. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het rapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie.

De taxatieactiviteiten van Van Ameyde Waarderingen vallen onder het algehele stelsel van richtlijnen waaraan wij ons onderworpen hebben. Dit betekent dat onder meer onze ethische code op onze professionals van toepassing is. Op basis hiervan zullen onze taxateurs continu in overeenstemming met deze code dienen te handelen. De naleving van deze ethische code wordt periodiek gecontroleerd. Doelstelling van deze code is ervoor te zorgen dat de onafhankelijkheid van de taxateur zodanig geborgd is dat het niet mogelijk is dat belangenverstrengeling, ongepaste invloed of partijdigheid het beroepsmatige of zakelijke oordeel kunnen beïnvloeden. Naleving van deze code wordt periodiek getoetst door de directie van Van Ameyde Waarderingen.

Ondergetekende verklaart geen financiële belangen van welke vorm dan ook te hebben met betrekking tot het getaxeerde, noch de betrokken partijen.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap,

Schiphol-Rijk, 02-05-2023
VAN AMEYDE WAARDERINGEN B.V.

Taxateur: E. Stulen

Dit rapport is digitaal ondertekend middels een geavanceerde elektronische handtekening. Dit houdt in dat:
- Conform een interne procedure het rapport door ondertekenaar(s) is geaccordeerd en de inhoud van het rapport ook als zodanig op unieke wijze aan ondertekenaar is verbonden;
- het mogelijk is de ondertekenaar(s) te identificeren;
- deze ondertekening tot stand is gekomen met middelen die de ondertekenaar onder zijn uitsluitende controle kan houden (two step authentication);
- elke wijziging achteraf van de gegevens waarop de ondertekening betrekking heeft, kan worden opgespoord.

Gebruikers van dit rapport kunnen de authenticiteit ervan achterhalen door in de pdf-viewer onder de aanduiding “handtekening” te letten op de volgende kenmerken:
- het document is afkomstig van postmaster@vanameyde.com
- de identiteit van de ondertekenaar staat op “geldig”

de pdf mag niet zijn gewijzigd sinds de handtekening is toegepast

Definities

Onderstaande definities zijn ontleend aan de professionele standaarden die in de inleiding van dit rapport zijn benoemd. De verzekerde wordt aangeraden te controleren of deze definitie aansluit bij de definities die in het polisblad van zijn of haar verzekering zijn gebruikt.

Herbouwwaarde
Het bedrag dat benodigd is voor herbouw van het verzekerde gebouw - op dezelfde locatie en naar - constructie en indeling gelijkwaardig - onmiddellijk na de gebeurtenis met inbegrip van architectenhonorarium, kosten voor advies, tekeningen en toezicht tijdens de bouw, leges, etc. (niet limitatief). (bron: NBB 2006 1.7 met aanvulling VRT)

Functionele herbouwwaarde
Onder functionele herbouwwaarde wordt verstaan het bedrag benodigd voor de bouw, onmiddellijk na de gebeurtenis, van een gebouw op dezelfde locatie, ingericht en geconstrueerd voor de huidige bestemming.

Vervangingswaarde
Het bedrag dat benodigd is voor het verkrijgen van naar soort, kwaliteit, staat en ouderdom gelijkwaardige zaken. Als er geen vervangingsmarkt bestaat dan wordt de hoogste uitkomst aangehouden van;

a. de nieuwwaarde onder aftrek van een bedrag voor technische veroudering; of
b. de nieuwwaarde onder aftrek van een bedrag voor economische veroudering.

Hierbij wordt rekening gehouden met de staat van onderhoud van de zaak.

Huurdersbelang
De kosten door verzekerde als huurder gemaakt ter verbetering of aanpassing van het gehuurde gebouw of de gehuurde ruimten.

Eigenarenbelang
Al hetgeen voor rekening van verzekerde als eigenaar in het appartement(srecht) is aangebracht dat deel uitmaakt van de totale onroerende zaak (de VVE).

Opruimingskosten
De kosten voor het afbreken, wegruimen, afvoeren, storten en vernietigen van de verzekerde gevaarsobjecten, die niet reeds in de in artikel 8.1.1 (NBB 2006) bedoelde vaststelling zijn begrepen en die het noodzakelijk gevolg zijn van een onder deze verzekering gedekte schade.

Nieuwwaarde
Het bedrag dat nodig is voor het verkrijgen van nieuwe zaken van dezelfde soort en kwaliteit met inbegrip van de kosten van/voor het opstellen, opstarten, inregelen, engineering, projectbegeleiding, invoerrechten, etc. (niet limitatief).
(bron: NBB 2006 1.12 met aanvulling VRT)

Sloopwaarde
Het bedrag dat zou kunnen worden verkregen voor de nog bruikbare respectievelijk waardevolle onderdelen van het gebouw, verminderd met de kosten van het laten afbreken, wegruimen, afvoeren, storten en vernietigen.

Inventaris
De voor de bedrijfs- of beroepsuitoefening of andere op het polisblad omschreven activiteiten bestemde roerende goederen. Niet tot de bedrijfsuitrusting/inventaris worden gerekend: geld, geldswaardige papieren, motorrijtuigen, aanhangwagens, caravans, vaartuigen en dieren.

P.M.
Pro Memorie, 'ter herinnering'. Aanwezige zaken die, om redenen, niet zijn meegenomen in de verzekeringstaxatie.