



Aan:
R. Dercksen, fractievoorzitter van de PVV

In afschrift aan:
Provinciale Staten van Utrecht

DATUM	5-2-2019	DOMEIN	Bedrijfsvoering
NUMMER	81E612E8	REFERENTIE	Saskia Rolsma
UW BRIEF VAN	11-1-2019	DOORKIESNUMMER	+31 6 211 246 24
UW NUMMER	81E505DE	E-MAILADRES	saskia.rolsma@provincie-utrecht.nl
BIJLAGE	1	ONDERWERP	BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE VRAGEN gesteld door de heer R. Dercksen van de Partij voor de Vrijheid betreffende accountantsappreciatie waarde provinciehuis (d.d. 11-01-2019)

Geachte heer Dercksen,

Toelichting:

In één van de recente debatten heeft de PVV-fractie herhaald verbaasd te zijn geweest over het gegeven dat bij de aankoop van het huidige provinciehuis er geen taxatierapport is opgesteld door een erkend taxateur. Daarover heeft de PVV-fractie nog de volgende vragen:

1. Hoe is de aankoop in de jaarrekening verwerkt aangezien er geen onderliggend stuk onafhankelijk de waarde van het pand bevestigde (of ontkende)? Welke stukken heeft de provincie aan de accountant overhandigd ter onderbouwing van de aankoop en de waarde van het vastgoed en de betaalde koopsom?

Antwoord:

Conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is de aankoop van het pand tegen verkrijgingsprijs geactiveerd en in de jaarrekening opgenomen. Onderbouwing hiervoor was de verkoopovereenkomst tussen a.s.r. Levensverzekering N.V. en provincie Utrecht. Als bijlage zenden wij bij deze brief het definitieve taxatierapport mee.

De volgende twee vragen zijn voorgelegd aan uw accountant, hieronder de antwoorden van EY.

2. Graag vernemen wij van de accountant of hij/zij op de hoogte was van het feit dat een taxatierapport ontbrak en welke invloed dat had op het opstellen van de desbetreffende jaarrekening.

Antwoord:

De accountant, mevr. van Kimmenade, heeft aangegeven destijds zelf niet betrokken te zijn geweest bij de jaarrekening controle van de provincie en dat zij dit ook niet meer kan achterhalen omdat EY niet meer over de dossiers beschikt (bewaartermijn is verlopen)



3. Achttende de accountant het niet noodzakelijk dat de waarde onafhankelijk moest worden bepaald? Zo nee, waarom niet? Gelieve ook deze vraag aan de accountant voor te leggen.

Antwoord:

De accountant heeft aangegeven dat vanuit de kwaliteitseisen die gesteld worden aan controle-informatie het voor de controle van waardering van vast actief op basis van actuele waarde het noodzakelijk is te beschikken over taxatierapporten van onafhankelijke taxateurs

Hoogachtend,
Gedeputeerde staten van Utrecht,

Voorzitter,

Secretaris,

OPSTALLEN

Van : Provincie Utrecht
Archimedeslaan 6
3584 BA Utrecht

Lengkeek Taxaties

Onderdeel van Lengkeek, Laarman & De Hosson, maatschap bestaande uit rechtspersonen
Kantoren te Rotterdam, Amsterdam, Zwolle, Eindhoven en Maastricht
Alle opdrachten worden uitgevoerd op basis van onze algemene voorwaarden AV 2009-01
KvK nummer: 24451802

Amsterdam

Entrada 302 1096 ED
Postbus 94089 1090 GB
Telefoon 020 - 398 72 95
Fax 020 - 695 76 34
Website www.lengkeek.nl

Bezoekdatum:
12 november 2010

Uw referentie:

Onze referentie:
P.A. de Leeuw/pdl

Communicatie:
020 - 398 72 95 ☎
p.deleeuw@lengkeek.nl ✉

TAXATIERAPPORT

NUMMER : 603774

Ondergetekende verklaart op verzoek van belanghebbenden te hebben getaxeerd, de

OPSTALLEN

Van : Provincie Utrecht
Archimedeslaan 6
3584 BA Utrecht

Recapitulatie van de bedragen

Totaal herbouwwaarde	: €	89.100.000
Opruimingskosten (premier risque)	: €	5.400.000

Alle bedragen zijn exclusief BTW.

Lengkeek Taxaties is niet de verzekerde zelf en is niet in dienstbetrekking bij verzekerde. De taxatie is ten behoeve van een verzekering en ter voldoening aan het bepaalde in artikel 7:960 van het Burgerlijk Wetboek.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap te Amsterdam/Utrecht, 30 november 2010.

blad	INHOUDSOPGAVE
4	DEFINITIES EN UITGANGSPUNTEN
	1. Verantwoording
	2. Taxatiebegrippen
	3. Waarderingsgrondslag en waardebegrippen
7	OMSCHRIJVINGEN EN WAARDERINGEN
10	STAAT VAN IN- EN UITSLUITINGEN
13	FOTOBLADEN / SITUATIETEKENING

DEFINITIES EN UITGANGSPUNTEN

1. VERANTWOORDING

Inleiding

De taxatie is gebaseerd op Artikel 7:960 van het Burgerlijk Wetboek en heeft te gelden ten aanzien van al hetgeen is opgenomen onder de omschrijving "Vaste Taxatie" als deskundigentaxatie als bedoeld in genoemd artikel. Ter toelichting treft u onderstaand de tekst van het betrokken artikel aan:

Artikel 7:960 Burgerlijk Wetboek

"De verzekerde zal krachtens de verzekering geen vergoeding ontvangen waardoor hij duidelijk in een 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".

Opruimingskosten

Voor zover in het taxatierapport waardering ten aanzien van "Opruimingskosten" is opgenomen, wordt nadrukkelijk bepaald dat het hier een advies betreft waarbij dit advies geenszins heeft te gelden als deskundigentaxatie als voornoemd. Nadrukkelijk wordt tevens verwezen naar hetgeen hieromtrent is opgenomen onder taxatiebegrippen. Het bedrag wordt op basis van premier risque geadviseerd.

Prijswijzigingen / indexering

In deze taxatie is *geen* rekening gehouden met eventuele kortingen en/of subsidies en eventuele prijswijzigingen. De taxatie is een *momentopname*. Om te zorgen dat waardefluctuaties door een verzekering worden gevolgd c.q. afgedekt kan deze taxatie dienen als basis voor een geïndexeerde verzekering.

Geldigheidsduur taxatie

Ten aanzien van de geldigheidsduur van het taxatierapport verwijzen wij u naar hetgeen hieromtrent in polissen dan wel anderszins tussen partijen is geregeld.

Waardepeildatum

De waardepeildatum en daarmee de datum van het taxatierapport is de datum van bezoek/taxatie op locatie.

BTW

De getaxeerde bedragen zijn op verzoek van verzekerde exclusief BTW.

2. TAXATIEBEGRIPPEN

Gebouw:

Voor zover in deze taxatie wordt gesproken over "gebouw", wordt hierbij uitgegaan van en gebaseerd op de onderstaande begripsomschrijving:

De in het polisblad omschreven onroerende zaak met al wat daartoe bestemd is en volgens verkeersopvattingen daarvan deel uitmaakt. Voor zover niet voor afzonderlijke sommen verzekerd, zijn in de omschrijving alle bouwsels begrepen die naar aard en inrichting bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven. Tenzij nader in dit rapport vermeld, zijn de funderingen van de verzekering uitgesloten. Met het begrip "gebouw" wordt gelijkgesteld: bijgebouwen, terreinafscheidingen, toegangspoorten en dergelijke, alsmede afneembare delen van een gebouw.

Opruimingskosten:

Voor zover in deze taxatie is begrepen een advies ten aanzien van "Opruimingskosten" wordt bij opruimingskosten uitgegaan van en gebaseerd op de navolgende begripsomschrijving:

De kosten voor het afbreken, wegruimen, afvoeren, storten en vernietigen van verzekerde c.q. te verzekeren zaken en die het rechtstreeks en noodzakelijk gevolg zijn van een gevaar waartegen verzekerd is. In het advies zijn niet begrepen de eventuele extra kosten, verbonden aan al die schadelijke stoffen, in, onder of nabij de getaxeerde opstallen of inventaris, die in het kader van de vigerende milieuwetgeving opgeruimd dan wel onder bijzondere condities opgeruimd dienen te worden.

3. WAARDERINGSGRONDSLAG EN WAARDEBEGRIPPEN

Als waarderingsgrondslag voor de vaste taxatie geldt de herbouwwaarde tenzij in het taxatierapport anders wordt vermeld.

Onder herbouwwaarde wordt verstaan het bedrag dat benodigd is voor herbouw van het verzekerde gebouw – op dezelfde locatie en naar constructie en indeling gelijkwaardig – onmiddellijk na de gebeurtenis. Dat is met inbegrip van architectenhonorarium, kosten voor advies, tekeningen en toezicht tijdens de bouw, leges en dergelijke.

Als waarderingsgrondslag voor de geadviseerde te verzekeren kosten voor opruiming geldt het prijsniveau met betrekking tot de noodzakelijke werkzaamheden op prijspeelniveau van de peildatum van het rapport.

OMSCHRIJVINGEN EN WAARDERINGEN

Omschrijving en indeling:

Het getaxeerde omvat een vrijstaand kantoorgebouw van 19 verdiepingen met ondergelegen parkeergarage.

In het gebouw zijn naast de kantoor- en vergaderruimten voor personeel en ondersteunende diensten, een expeditieruimte, bedrijfsrestaurant, congreszaal en auditorium aanwezig, welke om een centrale lifthal gebouwd zijn, waarin 6 personenliften en 1 goederenlift met centraal trappenhuis aanwezig zijn.

Het geheel gaat deels in gebruik genomen worden door verze-kerde en zal deels worden verhuurd.

Het gebouw is gelegen op een kantorenpark aan de rand van Utrecht.

Indeling kantoorgebouw:

Kelder, parkeerplaatsen met 10 entrees, centrale hal, liften, trappenhuis, technische ruimten en opslag.

Begane grond met parkeerdek, centrale hal, restaurant, expeditieruimte, toiletgroepen, liftenhal, trappenhuis en kantoren. De eerste verdieping omvat het auditorium met congreszaal, trappenhuis, centrale lifthal en kantoorruimten voor de ondersteunende diensten.

De overige verdiepingen in de hoogbouw bestaan uit een centrale lifthal met trappenhuis toiletgroepen en kantoor-/vergaderruimten.

De klimaatinstallaties bevinden zich op de 19^e verdieping.

Op het dak zijn de 2 opslagtanks aangebracht ten behoeve van de sprinklerinstallatie.

Constructie en bouwaard:

Het gebouw is qua bouwaard te verdelen in vier onderdelen, te weten:

De parkeerkelder, welke is opgetrokken in een gewapend betonconstructie bestaande uit kolommen en liggers met betonwanden. De vloer is deels van gewapend beton en ter plaatse van de parkeerplaatsen voorzien van bestrating met betonklinkers.

De gehele begane grondverdieping, welke is opgetrokken in een combinatie van beton en staal met natuursteen en grote glaspartijen, waarbij de aluminium kozijnen bezet zijn met isolerende beglazing en deels voorzien van zonwerende lamellen. Ter plaatse van de hoofdentree is een gebogen stalen luifel geplaatst met glazen elementen.

Het auditorium, welke is opgetrokken in een staalconstructie met stalen geveldelen voorzien van aluminiumkozijnen bezet met isolerende beglazing en automatisch lamellensysteem.

De hoogbouw bestaat uit een zwaar uitgevoerde gewapend beton constructie gecombineerd met natuursteen gevelelementen en vier glazen liftkolommen. De aluminium kozijnen zijn bezet met isolerende beglazing en voorzien van automatisch lamellensysteem.

De platte dakconstructies zijn gedekt met een bitumineuze dakbedekking en deels uitgevoerd als groendak voorzien van lichtkoepels.

Het parkeerdek is afgewerkt met (sier) betontegels.

Opmerking:

In deze rapportage zijn de afwerkingen van de wanden en vloeren, alsmede de bestaande indelingen (behalve toiletgroepen) van de 9^e t/m de 18^e verdieping in overleg met opdrachtgever niet mee gewaardeerd in verband met grootschalige verbouwing van deze verdiepingen op korte termijn.

De nieuwe situatie van deze, en de overige verdiepingen zal in een aanvullend rapport na oplevering opnieuw gewaardeerd worden.

GETAXEERD BEDRAG OPSTAL (EXCL FUNDAMENTEN)	€	89.100.000
GETAXEERD BEDRAG FUNDAMENTEN	€	<u>4.500.000</u>
TOTAAL GETAXEERD BEDRAG (EXCL BTW)	€	93.600.000

Zegge: DRIENNEGENTIGMILJOENZESHONDERDDUIZEND EURO

STAAT VAN IN- EN UITSLUITINGEN

STAAT VAN IN- EN UITSLUITINGEN

WEL GETAXEERD ZIJN (voorzover aanwezig):

1. Alle vaste vloer-, trap-, wand- en plafondafwerkingen zoals: tegelvloeren, parket, geplakt linoleum of colovinyl, ondervloeren van board, wandbetegelingen, betimmeringen, lambriseringen, stukadoorswerken, schilder-, behang- en sauswerken, boardplafonds en verlaagde akoestische of systeemplafonds, isolaties, etc. van de kelder, begane grond, eerste t/m achtste verdieping.
2. De vaste kasten, radiator- en leidingomtimmeringen, vensterbanken, vast ingebouwde keukens van de kelder, begane grond, eerste t/m achtste verdieping.
3. De plafondafwerkingen van de 9^e t/m 18^e verdieping.
4. De toiletgroepen van de 9^e t/m 18^e verdieping.
5. Het sanitair met aan- en afvoerleidingen, warm- en koudwaterleidingen en heetwatertoestellen, eventuele wateronthardingstoestellen, alsmede hydrofoorinstallaties.
6. De gasleidingen met appendages, kranen en kleppen etc.
7. De elektrische installatie voor licht en zwakstroom en eventuele noodstroominstallatie.
8. De elektrische krachtinstallatie tot aan de schakelaars van de machinerieën, transformatoren en hoogspanningsinstallatie.
9. De sprinklerinstallatie.
10. Het klimaatsysteem (warmte terugwin) in de gevel van de hoogbouw.
11. De verlichtingsarmaturen, die vast tot de gebouwen behoren.
12. De terreinverlichting met armaturen.
13. De centrale verwarmingsinstallaties, echter met uitzondering van ondergrondse olietanks of gastanks, evenals stads- of blokverwarmingsapparatuur, voor zover eigendom van derden én (voldoende) elders verzekerd.
14. De liftinstallaties.
15. De luchtversingsinstallaties, afzuiginstallaties, ventilatiesystemen, airco-installaties e.d.
16. De aanlegkosten van huistelefoon of oproepinstallaties en telex.
17. De bliksembeveiligingsinstallatie.
18. De centrale antennesystemen.
19. De glazenwasinstallatie.
20. De inbraakalarminstallatie.
21. De rookmeldinstallatie, brandalarm- en beveiligingsinstallatie.
22. De brandblusleidingen met haspels, slangen en spuitstukken.
23. De brandtrappen.
24. Het auditorium.
25. De receptiebalie.
26. De wand- en vloer afwerkingen van de 9^e t/m 18^e verdieping in verband met
27. De afrekenbalies in het bedrijfsrestaurant.
28. De ingebouwde rolschermen, vast aangebrachte jaloezieën, markiezen, luxaflex en andere zonweringen.
29. De hemelwaterafvoeren en rioleringen voor zover op eigen terrein.
30. Het architectonorarium en kosten van adviseurs en opzichters tijdens herstelling of herbouw, precariorechten en legeskosten.
31. De overige gebouwgebonden installaties en alles wat voorts aard- en nagelvast met het gebouw is verbonden.
32. De terreinbestrating en betegelingen buiten de gevels, terreinafscheidingen, hekken, vlaggenmasten, kleine timmerages, toegangspoorten.
33. De funderingen beneden de begane grondvloeren, resp. kelder- of souterrainvloeren.

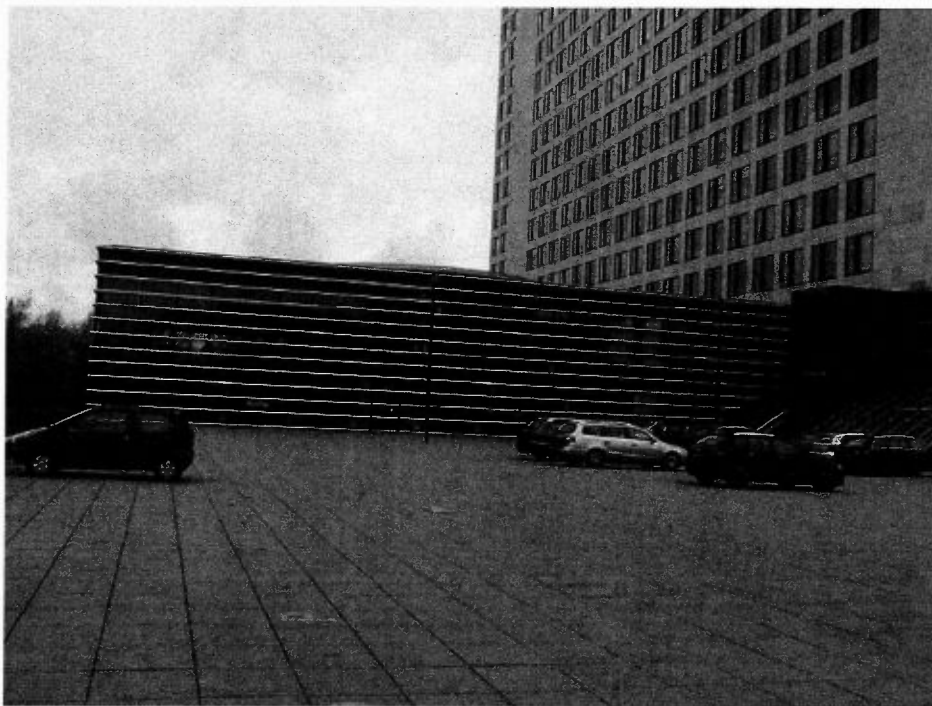
NIET GETAXEERD ZIJN:

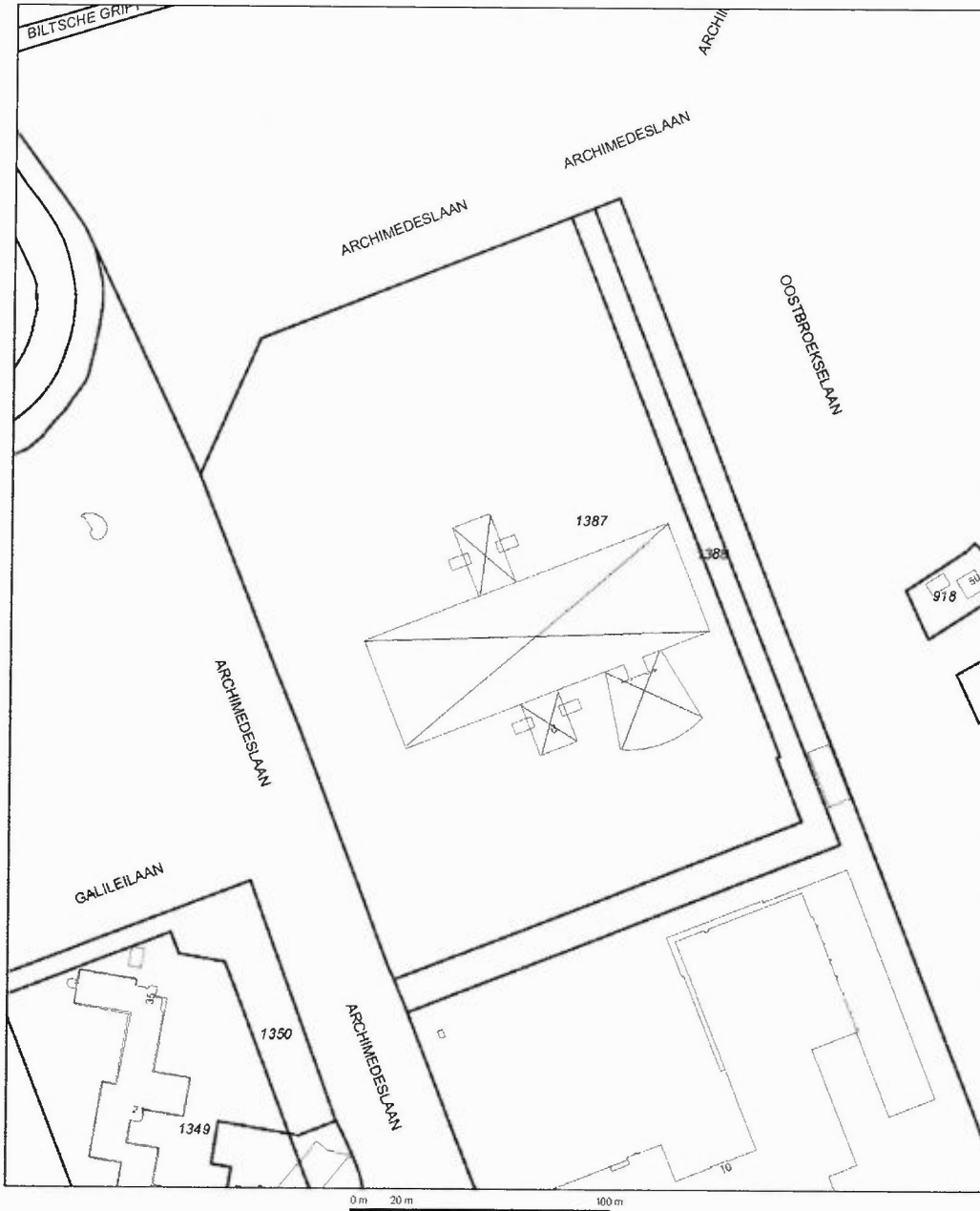
34. De roerende zaken, zoals stoffering, tapijt, lichtarmaturen voor zover niet op- en ingebouwd en voorts al hetgeen specifiek tot de bedrijfsuitrusting en/of inventaris behoort en al dan niet per afzonderlijk rapport is getaxeerd en/of elders) verzekerd of hetgeen geen eigendom van verzekerde is.
35. De bedrijfskeuken met (kook)toestellen,apparatuur, vaatwasmachines en toebehoren.
36. Alle vaste vloer -en wandafwerkingen zoals: tegelvloeren, parket, geplakt linoleum of colovinyl, ondervloeren van board, wandbetegelingen, betimmeringen, lambriseringen, stukadoorswerken, schilder-, behang- en sauswerken van de 9^e t/m 18^e verdieping in verband met grootschalige verbouwing.
37. De kunstobjecten en japanse tuin op het terrein.

FOTOBLADEN / SITUATIETEKENING









Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:2000	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
25	Huisnummer	Sectie	
—	Kadastrale grens	Perceel	
—	Voorlopige grens	UTRECHT	N
—	Bebouwing	1387	
—	Overige topografie		

Voor een aansluitend uittreksel, UTRECHT, 22 november 2010
 De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend
 De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers aanvaardt geen aansprakelijkheid voor intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht