

RAPPORT

22 juni 2023

Opdrachtgever	Raetsheren van Orden B.V. Behandeld door: C. Ketel Schadenummer : 2305162.01
Bovenstaande verzekeraar	Starr Underwriting Agents Limited (Netherlands) on Schadenummer : SETDIR00026334
Crawford & Company	Edwin Harink / Jelle Jarich Visbeek / 1009118
Verzekerde	Waterschap Noorderzijlvest Stedumermaar 1 9735 AC Groningen
Verzekering	
VNAB nummer	650106503
Polisnummer	650106503
Verzekerde sommen	
<u>Opstal/Gebouwen</u>	€ 160.281,00
Inventaris	€ 85.401,00
Eigen risico	€ 2.500,00
Controle verzekerde sommen	Nog niet gecontroleerd
Btw	Niet verrekenbaar
Schaderaming	€ 250.000,00 inclusief btw
Gebeurtenis	Brand
Schadedatum	28 mei 2023
Schadelocatie	Emmaweg 66, zie rapport Uithuizen

Dossiervoortgang

Opdrachtdatum	30 mei 2023
Eerste contact met verzekerde	30 mei 2023
Eerste bezoek aan verzekerde	31 mei 2023
Voorlopig rapport	5 juni 2023

Opdracht

Op 30 mei 2023 ontvingen wij van u opdracht voorgenoemd schadegeval in behandeling te nemen. Gezien de berichten die de expertiseopdracht vergezelden, hebben wij meteen een afspraak met verzekerde gemaakt om op de schadelocatie een eerste onderzoek in te stellen. Ter plaatse hebben wij gesproken met de heer D. Kroeze, werkzaam als Teamleider Technisch Onderhoud alsook met de heer H.K. Rijploeg, werkzaam als Uitvoerder Zeekering bij verzekerde. Op grond van onze eerste bevindingen en in vervolg op ons telefonisch onderhoud d.d. 31 mei 2023 met uw medewerker de heer C. Ketel, kunnen wij u voorlopig als volgt rapporteren.

Algemeen

Waterschap Noorderzijlvest is een waterschap gelegen in de provincies Groningen, Friesland en Drenthe. Verzekerde beschikt over een groot aantal objecten waaronder ook meerdere dijkgebouwen. Op de schadelocatie Emmaweg 70, 9981 VA in Uithuizen beschikt verzekerde over een gebouw in de vorm van een zogenaamd dijkmagazijn (De Zeemeeuw genaamd). Dit gebouw is opgebouwd uit een betonnen vloer, gemetselde spouwmuren, houten spanten voorzien van een houten dakconstructie en gedekt met dakpannen.

Het dijkgebouw, dat hoofdzakelijk dienst doet als magazijn, was onder andere voorzien van een keuken, toilet en personeelsruimte. Daarnaast was het dijkgebouw voorzien van een opbergzolder en een grote opbergkamer. Het geheel zag er goed onderhouden uit.

In de polis wordt verwezen naar een dijkgebouw aan de Emmaweg nr. 70 te Uithuizen in plaats van nr. 66, dit is vermoedelijk overgenomen uit het taxatierapport waarin ook het huisnummer verkeerd in is opgenomen. Uw verzekerde heeft geen andere belangen aan de Emmaweg te Uithuizen.

Archiefphoto De Zeemeeuw:



Taxatie

Ten behoeve van de verzekerde belangen zijn taxaties uitgevoerd, zowel qua opstal als qua inventaris. Inmiddels ontvingen wij van uw verzekerde het taxatierapport. In het taxatierapport wordt verwezen naar het adres Emmaweg 70 te Uithuizen voor het dijkgebouw. Dit is niet correct, het adres zoals deze ook in het kadaster is weergegeven moet zijn Emmaweg 66 te Uithuizen.

Clausules en garanties

Er zijn ons geen clausules dan wel voorwaarden bekend, die beperkingen opleggen in de hoedanigheid of het handelen van verzekerde, dan wel nadere eisen stellen aan de verzekerde zaak en/of het handelen van uw verzekerde inzake deze schade.

Oorzaak / Gebeurtenis

Op zondag 28 mei 2023 rond 8:30 uur werd door een nabij wonende boer ontdekt dat het bovengenoemde dijkgebouw in brand stond. Hierop werd via het landelijke alarmnummer 112 een beroep gedaan op de plaatselijke brandweer. Na aankomst heeft de brandweer de restanten geblust met water.

Toedrachtonderzoek

Na overleg met uw medewerker de heer C. Ketel is besloten om geen nader toedrachtonderzoek te laten uitvoeren.

Bevindingen

Tijdens de door ons bij verzekerde uitgevoerde expertise werd het vorenstaande bevestigd door onze bevindingen. Verzekerde toonde ons de ontstane situatie na de brand alsook de beschadigd geraakte zaken. Gelet op de door ons ter plaatse aangetroffen situatie en de door verzekerde aan ons afgelegde verklaring, hebben wij geen redenen te twijfelen aan de toedracht zoals geschetst. Door het destructieve karakter van de brand konden wij geen oorzaak achterhalen. Het is niet uitgesloten dat er sprake is geweest van een technisch defect als oorzaak van de brand. Wij hebben geen enkele reden om aan te nemen dat verzekerde negatief betrokken is geweest bij de omstandigheden die geleid hebben tot het ontstaan van de brand.

Omvang van de schade

Bouwkundig

Als gevolg van de brand kan het dijkgebouw als verloren worden beschouwd. De brand is van dien aard geweest dat mogelijk alleen de betonnen vloer nog als restant kan worden aangemerkt. Echter kan dit pas worden gecontroleerd als de brandresten en gevels zijn gesloopt en opgeruimd.

Bij onze opname is geconstateerd dat in het gebouw waarschijnlijk nog asbest vensterbanken aanwezig zijn, deze zijn als gevolg van de brand beschadigd geraakt met een inpanidige asbestvervuiling tot gevolg.

Middels een nog uit te voeren asbestinventarisatie dient beoordeeld te worden in hoeverre de sloop compleet onder asbestcondities uitgevoerd dient te worden.

Restanten zoals ter plaatse aangetroffen:



Bedrijfsuitrusting/inventaris

Voor genoemd gebouw deed hoofdzakelijk dienst als magazijnruimte, waarin diverse zaken werden opgeslagen zoals een aanhangwagen, een (modder)verdeelwagen, een gekentekende quad, diverse gereedschappen en specifieke vangkooien en materiaal ten behoeve van het vangen van muskusratten. In de overige ruimten waren meubilair zoals archiefkasten, stoelen en enkele bureau's gesitueerd.

Schaderaming

Afgaande op de verklaring en de omschrijving van verzekerde met betrekking tot de beschadigd geraakte en verloren gegane zaken, ramen wij de schade vooralsnog op een totaalbedrag ad EUR 250.000,00, te verdelen naar ad EUR 200.000,00 ten behoeve van de opstal en ad EUR 50.000,00 ten behoeve van de inventaris. Alle genoemde bedragen zijn inclusief btw, die voor verzekerde niet verrekenbaar zijn.

Wij hebben ernaar gestreefd om op basis van de beschikbare informatie een reële weergave van de schaderaming te geven. Uiteraard zal de schaderaming regelmatig door ons worden beoordeeld. In het geval de schaderamingen, op grond van nog door ons te verzamelen gegevens, een aanmerkelijke aanpassing behoeven, dan zullen wij u nader informeren.

Eigen risico en maximeringen

Met het ramen van de schade hielden wij geen rekening met een eigen risico en/of maximeringen.

Hypotheek

Wij hebben de hypotheekinformatie bij het Kadaster opgevraagd voor de Emmaweg 66, die wij als bijlage toevoegen bij dit rapport.

Andere verzekeringen

Verzekerde deelde ons desgevraagd mee niet in het bezit te zijn van andere verzekeringen waarop (een deel van) de schade kan worden geclaimd.

Controle verzekerde som

De verzekerde sommen hebben wij nog niet gecontroleerd.

Vervolg

In overleg met ons zal verzekerde als eerste opdracht geven voor een asbestinventarisatie. In navolging op de asbestinventarisatie zullen sanerings- en sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd.

Met vriendelijke groet,

Edwin Harink

Jelle Jarich Visbeek NIVRE Register-Expert

Crawford & Company (Nederland) B.V.

Bijlage(n):

1. Hypotheekinformatie Kadaster