

Geachte dame, heer,

Graag informeren wij u over de resultaten van de onderzoeken die met betrekking tot de aardgaswinning door ingenieursbureau Antea in opdracht van ons zijn gedaan.

Het doel van de onderzoeken was om de schade aan ons pand na de aardbevingen van augustus 2012 en februari 2013 vast te stellen en tegelijkertijd vast te stellen welke bouwkundige maatregelen nodig zijn om ons pand te versterken zodanig dat het behouden kan blijven. Wij hebben in deze ook een aantal malen advies gevraagd aan en gekregen van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Het object is een herenboerderij genaamd "Gaykemaheerd" met een tweekapschuur met bouwjaar 1870 en het betreft een Rijksmonument in Rijksbeschermd dorpsgezicht. Het heeft een woonbestemming. In de schuur (1800m²) is in 2012 een tweede woning gerealiseerd. Het voorhuis (ca 12x12) is half onderkelderd. Het object staat aan de Wadwerderweg 74 te Usquert en wordt thans gebruikt als meergeneratiewoning.

Antea heeft gebruik gemaakt van het bodem- en funderingsonderzoek van Wiertsema en Partners, van het bouwkundige opnamerapport en het schaderapport van Hanselman expertisebureau. Er zijn ook scheurmeters geplaatst.

Ten behoeve van het onderzoek heeft Antea eerst het totale pand in tekening moeten zetten alvorens de diverse constructieberekeningen te kunnen doen. Er zijn namelijk geen tekeningen van veel van deze objecten. Er is een apart onderzoek van de daken en de draagconstructie van de schuren gedaan in verband met geconstateerde schade.

Als uitgangspunt voor de berekeningen is onder andere gebruik gemaakt van het NEN interimadvies voor nieuwbouw en verbouw, van het onderzoek van het KNMI, van het NAM rapport aan de dialogtafel inzake bouwkundig versterken, van diverse andere onderzoeksrapporten en informatie. Het discussiepunt was namelijk van welk PGA er uitgegaan diende te worden. Het NEN interimrapport voor nieuwbouw geeft voor Usquert 0,32 PGA, in de brief van minister Kamp wordt gesproken over 0,12 tot 2016 en over 0,18 tot 2018. De NAM sprak en spreekt zelf over 0,25. De constructeur van Arcadis namens de NAM onze contactpersoon, gaf aan dat de 0,32 aan de hoge kant is maar niet veel te hoog. In alle gevallen betreft het de veiligheidsnorm en dus niet een "behoudnorm". Wij hebben tenslotte besloten de berekeningen conform het NEN interimadvies te laten doen, echter met een PGA van 0,25. Dit is mede omdat het monumententraject een langdurig traject is in verband met wijze van herstel en vergunningen en er vooralsnog geen normen voor bestaande bouw zijn opgesteld.

Bij onderzoeken naar o.a. infrastructuur is in meerdere gevallen gerekend met 0,42- 0,5 PGA.

Vastgesteld is dat het totale pand in uitstekende staat van onderhoud verkeert en het is nagenoeg geheel gerenoveerd en gerestaureerd op schilder- en decoratiewerkzaamheden na. Nieuwe plannen en investeringen liggen voorlopig in de ijskast in afwachting van de resultaten van de diverse onderzoeken. Alle schade, behalve de schade aan het dak van de schuur, is A- schade zijnde direct het gevolg van aardbevingen. Het totale schadebedrag is nog niet vastgesteld mede vanwege alle lopende constructieve onderzoeken. De achtergevel van de schuur staat in de stutten.

De conclusie van Antea is dat het, met de thans bekende parameters, niet mogelijk is om het voorhuis te versterken en dus niet veilig te maken en helemaal niet te behouden is. Ditzelfde is het geval bij de muren van de schuur. Je zult het moeten slopen en op een andere manier opnieuw bouwen. Ook bij enkele proforma berekeningen met 0,12 PGA levert dit al grote problemen op. Daarmee is onze veiligheid op termijn in het geding en gaat het monument verloren. De verzekerde herbouwwaarde is 2,7 miljoen.

Wij denken representatief te zijn voor alle vergelijkbare objecten.

Het dak- en draagconstructie -onderzoek wijst uit dat het geheel in goede staat van onderhoud verkeerd en er is geen asbest meer aanwezig. Het asbestdak is in 2006 vervangen door eternietplaten en de draagconstructie is op diverse plaatsen gerepareerd. Voor het dak, dat ca. 12 m hoog is, is de wind- en sneeuwbelasting maatgevend boven de aardbevingsbelasting. De schade is veroorzaakt door het feit dat op twee plaatsen de liggende balken aan de bovenkant zijn aangetast en verzwakt door vroegere inregening hetgeen niet opgemerkt is. Op deze plek ontbreekt ook een juffer en daardoor is als gevolg van de aardbevingen een andere juffer door de balk gezakt. Dit wordt dan aangeduid als B schade (gevolgschade) zijnde niet direct aan de aardbevingen toe te schrijven maar wel versterkt door de aardbevingen. De NAM vergoed dit ook slechts ten dele omdat dit volgens hen achterstallig onderhoud is. Het moet echter wel gerepareerd omdat verdere vervolgschade niet vergoed wordt en ook de opstalverzekering zal dit niet dekken. In ons geval is de financiële consequentie te overzien, maar dat zal bij heel veel andere objecten niet het geval zijn. Het betekent dat iedere boerderij zijn daken en draagconstructie qua onderhoud volledig op orde moet hebben om voor vergoeding van gevolgschade door aardbevingen in aanmerking te komen. Maar ook dat iedere woning zijn onderhoud volledig op orde dient te hebben. Er zullen hier veel geschillen maar ook financiële problemen door ontstaan. Verder constateren wij meer en grotere scheuren in de houten draagconstructie en dat wordt momenteel gevolgd o.a. via scheurmeters.

Vanwege de nog niet gerepareerde schade en de uitkomst van het onderzoek is ons object op dit moment onverkoopbaar en de waarde dus slechts de waarde van de grond. Het staat daarmee theoretisch "onder water" en het is slechts een kwestie van tijd tot hypotheekverstrekker hiervan op de hoogte is. Dit is representatief voor alle vergelijkbare objecten.

Vanwege het feit dat verzekeringsmaatschappijen geen aardbevingsschade vergoeden is onze inboedel onverzekerd voor aardbevingsschade. Bij schade aan de inboedel zal dat ook geclaimd moeten worden, maar bij hantering van het dagwaardeprincipe heeft dit grote financiële consequenties voor de gedupeerden. De kans op deze schade is in ons pand en alle vergelijkbare objecten groot. Opbergen van kostbare en kwetsbare inboedel is niet reëel vanwege het grote verlies aan woongenot. Ook dit is representatief.

Vanwege het langlopende schade- en onderzoekstraject, de vele overleggen, het steeds maar weer met mensen door de woning gaan en de nog steeds niet gerepareerde schade, de zeer onzekere toekomst van onze woning, is onze privacy en ons woongenot ernstig aangetast. Dit is eveneens representatief.

Wij worden nu vanwege de huidige situatie gedwongen om ons te verzekeren van juridische bijstand en zullen tegen onze wil een juridisch traject in moeten gaan.

Dit zal zich o.a. baseren op:

Het BW: schade aan andermans eigendommen en herhaaldelijk opzettelijk schade aan andermans eigendommen.

De monumentenwet: het is verboden een monument te beschadigen of te vernielen

De mijnbouwwet: zoveel mogelijk voorkomen van schade bij mijnbouwactiviteiten

Verder de Europese Rechten van de Mens: recht op veiligheid, privacy en ongestoord woongenot.