

## Technische inspectie woningen voor aanvang sloop

Auteur: Annemarie Sour (BVSW Werkgroep Ziekenhuisbuurt)

***Voorafgaand aan de sloop van het oude ziekenhuis aan de BK-laan worden de woningen die direct grenzen aan het ziekenhuisterrein technisch geïnspecteerd op kosten van de gemeente (opdrachtgever van de sloop). Binnenkort ontvangen alle huiseigenaren van de zogenaamde "eerste ring" meer informatie over deze inspectie.***

De technische inspectie, ook wel "schouw" of "vooropname" genoemd, wordt gedaan om eventuele schade veroorzaakt door de sloopwerkzaamheden vast te kunnen stellen. De staat waarin de huizen verkeren, wordt voor en na de sloop door o.a. foto's vastgelegd. Mocht er schade zijn ontstaan, dan kan de sloper daarvoor aansprakelijk worden gesteld.

Eigenaren van woningen buiten deze eerste ring kunnen hun woning ook laten inspecteren, maar dan wel voor eigen kosten. De BVSW Werkgroep Ziekenhuisbuurt inventariseert voor haar leden de risico's en de gevolgen van de sloopwerkzaamheden, alsmede de mogelijkheden voor een collectieve regeling voor een technische inventarisatie tegen een gereduceerd tarief. Op 10 maart organiseert de BVSW een informatieavond.

"Woningen Vlietland voor de sloop geïnspecteerd", kopte het Algemeen Dagblad op 5 februari 2009. "Inspectie aan woningen om eventuele schade veroorzaakt door sloop vast te kunnen stellen", staat er verder te lezen. Evenals: "De staat waarin huizen verkeren, wordt voor en na de sloop middels foto's vastgelegd. Dit geldt alleen voor de woningen die direct, in de eerste ring, rond het ziekenhuisgebouw staan. De 2e en 3e ring worden niet in de inspectie meegenomen, terwijl die toch in de gevarezone liggen door het af- en aanrijdende vrachtverkeer."

Het bericht in het AD is voor ontwerp bureau Kraan aanleiding om huis aan huis een folder te verspreiden waarin het haar diensten aanbiedt om uw woning te inspecteren en daarbij de huidige staat zo secuur mogelijk vast te leggen, zodat achteraf aan te tonen is dat scheuren dan wel andere schade als bijvoorbeeld verzakkingen wel of niet aanwezig was voor de start van de sloop. Het aanbod van Kraan is op eigen initiatief gebeurd en het is niet uit te sluiten dat meerdere partijen soortgelijke diensten gaan aanbieden.

De BVSW Werkgroep Ziekenhuisbuurt heeft zich georiënteerd op wat er allemaal bij een technische inventarisatie komt kijken.

- Vooral de oude panden in het gebied in zowel de 1e, 2e als 3e ring zijn kwetsbaar. Er is nog een duidelijke definitie nodig wat de 1<sup>e</sup>, de 2<sup>e</sup> en de 3<sup>e</sup> ring is.
- Zowel binnen als buiten moeten nauwkeurige metingen plaatsvinden. Behalve digitale fotografie denken we ook aan het toepassen van scheurimeters en het inzetten van laserapparatuur om de horizontale positie van de huizen te kunnen vastleggen.
- Ook het peil van het grondwater is hierbij van belang
- De gemeente is niet aansprakelijk voor de schade, maar de aannemer van het sloopwerk en later de aannemer(s) van de bouw.
- Om juridisch sterk te staan willen we de zaak het liefst collectief aanpakken met een bureau dat werkt volgens de richtlijnen Bouwkundige opname van het Nivre (Nederlands instituut van register experts).
- Deze technische inventarisatie ook wel 'vooropname' genoemd wordt gedeponneerd bij een notaris en afschrift gaat naar de (hoofd)aannemer.
- Na afloop van de sloop vindt er een zogenaamde deformatie-inspectie plaats om de eventuele schade te kunnen vaststellen.

Door het collectief aan te pakken kunnen ook bewoners uit de 2e en 3e ring tegen een gereduceerd tarief een inspectie laten uitvoeren. Ook voor hen is een momentopname van de technische staat waarin hun huis bevindt nodig om zich in te kunnen dekken tegen eventuele schade ontstaan door sloop of bouwwerkzaamheden. Behalve een collectieve korting is het voordeel dat de Ziekenhuisbuurt volgens een eenduidige methodiek inventariseert: die van het Nivre.

Bij de komende informatieavond op 10 maart 2009 in De Erker komen wij hier middels een presentatie van enkele experts uitgebreid op terug. Hierbij zullen randvoorwaarden, valkuilen, kosten en ervaringen voor het voetlicht komen. Zowel van een ervaren bouwkundig bureau (ook in inzake juridische procedures) als een vertegenwoordiger van een Rotterdamse bewonersgroep, die door schade en schande deskundig zijn geworden tijdens de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden in hun buurt.

Let op: collectief procederen tegen schade veroorzaakt door de aannemer is niet mogelijk via een collectieve verzekering. U dient individueel een rechtsbijstandsverzekering af te sluiten. Denk eraan dat er vaak een wachttijd geldt van minimaal drie maanden voordat u gebruik kunt maken van juridische adviezen. De kosten van een rechtsbijstandsverzekering (wonen) zijn circa 150 euro per jaar. Weet dat het uurtarief van een advocaat vaak tweemaal hoger of meer is.

Tot slot: de resultaten van de schouw hoeven pas in juni bij de notaris te liggen. Het is dus niet nodig om halsoverkop met bedrijven als Kraan in zee te gaan. U kunt gerust de ledenvergadering van de BVSW Werkgroep Ziekenhuisbuurt van 10 maart 2009 afwachten, want daar wordt alles op een rijtje gezet.