

**Gesprek met Stijn Boot van Advocatenkantoor Boot Haeser Walraven  
3 maart 2009**

**Aanwezig: Gerard Tijsmans en Annemarie Sour (namen de Ziekehuisbuurt)**

**Doel gesprek: intake hoe we ons als bewoners kunnen voorbereiden op mogelijke schade tijdens sloopnieuwbouw traject van het ziekenhuisterrein**

Advocaat Stijn Boot heeft veel ervaring met ruimtelijke ordeningstrajecten. Het is de advocaat van de bewonersgroep in de Havenstraat in Delfshaven, die veel last hebben gehad van verzakkingen tijdens de nieuwbouw op het voormalige Akzoterrein in Oud-Delfshaven. Hij heeft hun belangen behartigd door op de huid te zitten van ondermeer het Grondbedrijf van de gemeente Rotterdam (OBR). Inventarisatie, kennisoverdracht in een vroegtijdig stadium naar gemeente, dossiervorming en op het laatst juridisch 'slaan' voor het incasseren van wisselgeld heeft deze groep veel gebracht: schadevergoedingen maar ook de aanleg van een wijktuin..

**Achtergronden**

***Vele partijen betrokken***

Er zijn divers partijen gedurende verschillende fasen in het sloop-nieuwbouwproject betrokken: sloper, aannemer heien, aannemers nieuwbouw/renovatie, projectontwikkelaar(s) hoogbouw, woningen, kopers van vrije kavel (particuliere ontwikkelaar) wisselen elkaar af. Alleen de gemeente Schiedam is van het begin tot het einde betrokken

De gemeente als eigenaar van de grond en opdrachtgever van de sloop moet zich evenals de andere bovengenoemde partijen indekken tegen schades. Ze hebben allen een verzekering moeten afsluiten om eventuele schades af te dekken.

De verzekeraar eist dat er technisch onderzoek wordt gedaan om achteraf zoveel mogelijk schadeclaims te kunnen weerleggen.

***Spanningsveld tussen kosten en opbrengsten***

Technisch onderzoek kost (veel) geld. Het gemeentelijk grondbedrijf wil een zo hoog mogelijke grondopbrengst en dus zo min mogelijk kosten. De keuze voor een globaal onderzoek is dan ook snel gemaakt. Maar een globaal onderzoek brengt risico's voor de bewoners met zich mee: weinig bewijslast en de mogelijkheid van de diverse organisaties om de van de verantwoordelijkheden naar elkaar door te doorschuiven

De rol van de gemeente is behalve geld verdienen ook een goed huisvader te zijn. Zij zijn verplicht om een minimaal aantal zaken in acht te nemen. Denk dan aan het niveau van de trillingen: een combinatie zwaarte transport en vloeroppervlak (klinkers, asfalt, drempels), stand van grondwater, samenstelling van de grond, ouderdom en kwaliteit van de huizen (op houten/betonnen palen gefundeerd of op een zandplaat ('staal' gefundeerd) ed.

*(Uit het rapport van Van Ewijk blijkt al dat de ziekehuisbuurt een kwetsbaar gebied is vooral door de enorme kelder die onder het ziekenhuis ligt. Het risico dat door de sloop veranderingen in het grondwaterpeil optreden is groot. Met alle consequenties van dien voor een zijwaartse verplaatsing van het water en het daardoor wegvallen van de onderdruk: en dus verzakkingen)*

**1<sup>e</sup> Conclusie**

De gemeente mag als goed huisvader geen schade veroorzaken. Sterker nog: de lusten van het project zijn voor de sloper, aannemer, ontwikkelaar en de gemeente. De lasten liggen bij de bewoners: overlast, tijd en risico van schade.

De opgave is dus om de gemeente een gedetailleerd onderzoek te laten doen.

### ***Voorwaarden voor het onderzoek/schouw***

- 1) Hoe groter de kans is dat wij kunnen inschatten dat er iets gebeurt hoe beter wij in ons recht staan om een volledig onderzoek te eisen met in acht neming van de juiste methoden van onderzoek.
- 2) Sloop en nieuwbouw zijn geen op zichzelf staande trajecten. Het is in feite een totaal project. Voorkom dat iedereen na elkaar gaat verwijzen. Dat kost veel geld en tijd als het procederen aan komt
- 3) Regel de zaken vooraf en creëer wisselgeld met vergunningenprocedures. (vergunningetraject sloop, bouw, bestemmingsplan, privaatrechtelijk (de gemeente als eigenaar van de grond ed.)
- 4) Zorg dat we de bewijslast zekeren: maak duidelijk wat de beginsituatie is en maak duidelijk wie verantwoordelijk is voor de eventuele ontstane schade per fase (tussentijdse inspecties).

### ***Maximale bescherming bewoners***

Kortom alles op een rijtje zettend moeten we als bewoners voor een maximale bescherming gaan. Dat betekent in een straal van xxx (120 vierkante meter?/ technische discussie) gaan voor een in pandige en uit pandig grondig onderzoek om een goede bewijspositie te hebben als het mis mocht gaan. Waarbij tussentijdse monitoring noodzakelijk is evenals deformatie-inspectie na afronding van de verschillende fasen in sloop-nieuwbouwtraject.

### **Hoe voorkomen we schade?**

Stijn Boot wijst ons er terecht op dat we in deze eerste fase de nadruk moeten leggen op het voorkomen van schade en het inzetten van methodes die het minst schadelijk zijn.

Denk aan de zwaarte van het vrachtverkeer (tonnage verminderen?), aanrijroutes, damwanden slaan (of niet), verhogen grondwaterpeil (of niet?).

Het doen van uitgebreid geotechnisch onderzoek is hiervoor een must.

Wees waakzaam, toets en gebruik hiervoor het traject van de vergunningen

### ***2<sup>e</sup> Conclusie***

Zorg dat de eerste inspanning is gericht op het voorkomen van schade en maak hierover harde afspraken. Zorg dat er geen losse eindjes bestaan in het gemeentelijke dossier.

### **Meerwaarde advocaat**

Bij schade moet iedereen voor zijn eigen individuele zaak opkomen.

Rechtsbijstandverzekeringen (de goede) proberen met eigen juridische medewerkers de zaak (achteraf als de schade is geleden) aan te pakken. Vooraf doen ze niets.

De advocaat kan bijdragen om de schade helpen te voorkomen. Hij kan checken of de gemeente Schiedam de juiste procedures volgt. Zich opstelt als een goed huisvader of zijn oren te veel laat hangen naar projectontwikkelaars en aannemers (dus minder winst).

Hij kan toetsen of we aan alles hebben gedacht. De gemeente een valide redenering volgt. Checken of het aanbod van de gemeente toereikend is (halen we het maximale eruit) en als zaken onduidelijk zijn als advocaat een faxje te sturen. Hij denkt tevens mee over de te volgen strategie in de onderhandelingen met de gemeente.

Krijgen we de zaak in de voorfase niet voor elkaar:

- harde brieven advocaat
- procederen tegen de besluitvorming.

Voor de eerste fase:

zijn uurtarief is 245 euro.

Hij wil met ons meedenken, klankborden ed, maar voor een strakke prijs moeten we veel zelf doen. Zijn voorstel hij heeft vier uur nodig voor de fase voorkomen van schade inlezen, wensenlijstje check/aanvullen, bepalen strategie en overleg/brainstorm vraagt hij 1250 euro. Uiteraard alles zwart op wit en nader af te stemmen

*De vragen die we als bewoners helder moeten krijgen:*

- 1) *wat willen we?*
- 2) *Wat wil de gemeente?*
- 3) *Stand van de procedures?*
- 4) *Hoe willen we dat aanpakken*
- 5) *Wie kan wat doen (expertise)*
- 6) *Wie zijn de interessante personen waar we ons wensenlijstje kunnen neerleggen?*
- 7) *Hoe pakken we dat aan/beste strategie?*
- 8) *Hoe gaan we de zaak financieren?*

### **Eindconclusie**

- 1) Focus op het voorkomen van schade
- 2) Zwaarste pakket technische inventarisatie in een straal van circa 120 vierkante meter betaald door de gemeente Schiedam

Tav Stijn Boot

Deskundig, genereus in het verstrekken van informatie (we hebben anderhalf uur bij hem gezeten (gratis)), strategisch en scherp debater.