



Woonstichting St. Joseph  
T.a.v. de heer R. Dekker, directeur  
Postbus 54  
5280 AV BOXTEL

Boxtel, 10 maart 2008

Betreft: **bouwschades**

Geachte heer Dekker,

De afgelopen anderhalf jaar is er langdurend overleg geweest tussen uw organisatie en bewoners uit de Van Beekstraat over de bouwschade die zij aan hun koopwoningen hebben geleden, door de bouwwerkzaamheden tegenover hun woningen.

#### **Waar ging het ook alweer om?**

Sinds de aanvang van de toenmalige bouwwerkzaamheden aan het complex De Ridder hebben de bewoners aan de Van Beekstraat last gekregen van diverse gebreken aan hun woningen. Globaal ging het in alle gevallen om gebreken als:

- Scheurvorming aan plafonds in diverse vertrekken van de woningen
- Scheurvorming aan muren in diverse vertrekken van de woningen
- Afvallende kalk aan muren en plafonds

Deze gebreken zijn vanaf het begin evident te wijten aan de uitgevoerde bouwwerkzaamheden aan de bouwprojecten die direct aan het terrein tegenover de betreffende woningen werden uitgevoerd. De woningen liggen circa 20 meter van het toenmalige bouwterrein af. De bouwwerkzaamheden bestonden onder meer uit heiwerkzaamheden, maar er was ook sprake van af- en aanrijdend bouwverkeer.

Bewoners hebben gezamenlijk bij u aan de bel getrokken medio maart 2006. Daarna is er onderzoek gedaan, waarbij uiteindelijk is komen vast te staan dat er een oorzakelijk verband was tussen de bouwwerkzaamheden en de schades aan de huizen. U heeft daarbij terecht aangegeven dat de bouwwerkzaamheden in uw verantwoordelijkssfeer lagen.

#### **Verdere verloop van de afhandeling**

In het verdere verloop van de afhandeling naar bewoners toe, heeft uw organisatie een taxatie gemaakt van de schades. De schadebedragen waar u op uit kwam lagen echter vele malen lager dan de bewoners hebben berekend.

Bewoners baseerden hun claim in eerste instantie door te kijken naar reëel te maken kosten voor herstel van de schades, zich hierbij mede ook baserend op offertes van aannemers die de schades zouden moeten verhelpen. Hiermee hebben we het nog niet over bijkomende kosten die bewoners hebben moeten gaan maken voor bijvoorbeeld, behangpapier, nieuwe vloerbedekking en dergelijke.

U baseerde zich op de opname van een zelf ingeschakelde schade-expert, waarbij u aan heeft gegeven garant te willen staan voor het verhelpen van de schades waar u volgens de letter van de wet formeel toe gehouden zou zijn.

De bedragen liepen nogal uiteen van € 300,= door u aangeboden vergoeding versus € 4.000, = getaxeerde schade door een bewoner en € 2.500,= door u aangeboden vergoeding versus € 12.000,= getaxeerde vergoeding door een bewoner. U heeft steeds aangegeven dat bewoners zelf een schade-expert en/of jurist in de hand zouden moeten nemen, om het formele gelijk te halen. Bewoners hebben hier steeds tegenin gebracht dat ze hierdoor wéér op kosten zouden worden gejaagd en hebben gevraagd naar uw morele verantwoordelijkheid in deze. Bewoners hebben op enig moment overigens wel een eigen expert ingeschakeld, maar deze werd door u niet als zodanig erkend.

Uiteindelijk zijn er via gesprekken met bewoners afspraken gemaakt tegen finale kwijting, waarbij de oorspronkelijk door u aangeboden bedragen fors zijn verhoogd, maar nog steeds verre van tegemoet kwamen aan de reëel te maken kosten door bewoners. Omdat de kwestie inmiddels lang slepend was en bewoners weinig zin in nieuwe juridische kosten hadden, hebben ze uiteindelijk ingestemd met uw laatste voorstellen.

### **Redelijkheid**

Bewoners hebben uiteindelijk een schadevergoeding gekregen die meer tegemoetkwam aan de reëel te herstellen schades en bijkomende kosten. Op zichzelf is dat winst, maar het is bijzonder jammer dat deze kwestie niet eerder op een schappelijke manier is opgelost. Ten opzichte van een miljoenenverslindend project als Heerenwaerde had ons inziens hier veel eerder een redelijke oplossing gevonden kunnen worden, zonder de formele weg te kiezen. Uiteindelijk zijn bewoners nu toch de dupe geworden.

### **Oproep tot heldere afspraken**

Om dát te voorkomen willen wij u oproepen om dit soort kwesties naar de toekomst te vermijden en vóóraf heldere afspraken te maken met bewoners die in de nabijheid van bouw- en/of sloopwerkzaamheden wonen. Wij denken dan aan duidelijke protocollen met betrekking tot het doen van een vooropname en de controle daarop tijdens en na de bouwwerkzaamheden.

Ook zouden wij het redelijk vinden dat bij gebleken schades, bewoners op rekening van St. Joseph zelf een erkende schadetaxateur kunnen inschakelen. Dit neemt immers elke zweem van afhankelijkheid weg.

### **Gemeentelijke verantwoordelijkheid**

Wij zullen dit onderwerp ook aankaarten bij het College van B&W. In verband met toekomstige bouw- en sloopwerkzaamheden, bijvoorbeeld in het geval van de herstructurering Selissenwal, zijn zij immers ook belanghebbende.

Zo hadden bewoners van de Van Beekstraat de Gemeente al verantwoordelijk gesteld voor eventuele extra schade die zou gaan ontstaan als de Gemeente met de rioleringswerkzaamheden zou beginnen, op het moment dat hun kwestie met St. Joseph nog niet zou zijn opgelost. Dit heeft toen al tot vertraging geleid in de rioleringswerkzaamheden en dit had de Gemeente ook nog op fikse kosten kunnen jagen.

Wij zullen het College derhalve vragen hoe zij naar de toekomst toe wenst om te gaan met dit soort gecombineerde bouwprojecten, waarbij veelal ook 'werk-met-werk' wordt gemaakt c.q. werk wordt gecombineerd. Uitgangspunt zou wat ons betreft dienen te zijn dat verantwoordelijkheden duidelijk afgebakend zijn en zeker niet over de hoofden van bewoners worden uitgespeeld.

Wij zien met belangstelling uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Eric van den Broek,  
Fractievoorzitter SP

*Correspondentie-adres:*

Kleine Beemd 61  
5283 LR Boxtel