

Schaderegeling Koepoortgebied, versie 3a.

20 november 2007

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel Schaderegeling	3
2	SITUATIE EN HISTORIE	5
2.1	Bouwterrein en omgeving	5
2.2	Oorzaken schade	5
2.2.1	Sloop en bouwrijp maken.	5
2.2.2	Archeologisch onderzoek	5
2.2.3	Realisatie bouwput	5
2.3	Opnames, actiegebied, monitoring	6
2.3.1	Opnames en actiegebied	6
2.3.2	Monitoring	7
2.4	Gevolg	7
3	KADERS	8
3.1	Aansprakelijkheid	8
3.2	Verzekeringen	8
3.3	Soorten schade	8
3.3.1	Materiële schade	8
3.3.2	Immateriële schade	8
3.3.3	Planschade	9
3.3.4	Bedrijfsschade	9
4	UITGANGSPUNTEN	10
4.1	Wie komen in aanmerking?	10
4.2	Medewerking	10
4.3	Schadegevoelige periode	10
4.4	Schades na de schadegevoelige periode, shades na oplevering	10
4.5	Communicatie	11
5	PROCEDURE BIJ SCHADE	12
5.1	Opnames	12
5.2	Procedure melding shades door bewoners en urgentiebepaling	12
5.3	Bezoek, inspectie en bepalen causaal verband met de werkzaamheden.	12
5.4	Rapportage	12
5.5	Noodmaatregelen en preventieve maatregelen	13
5.6	Afwikkeling shades/schadeherstel	13
5.7	Tussentijdse verkoop	14
5.8	Waardedaling	14
5.9	Second opinion	15
5.10	Rotatie van de panden in de omgeving	15
6	AFHANDELING	16
6.1	Vaststellingsovereenkomst tevens houdende Akte van cessie	16
6.2	Uitkering	16
6.3	Keuzen	16

Opmerking vooraf

Het gestelde in deze Schaderegeling mag onder geen beding worden opgevat als erkenning van aansprakelijkheid en/of oorzakelijk verband zijdens Stichting Vestia Groep. Eventuele aanspraken jegens Stichting Vestia Groep zullen uitsluitend worden gehonoreerd indien en voorzover aan het bepaalde in deze Schaderegeling wordt voldaan, onder de voorwaarden en beperkingen zoals vervat in deze Schaderegeling.

(noot: hier wordt bedoeld dat het feit dat Stichting Vestia Groep een schaderegeling opstelt, niet automatisch betekent dat hiermee erkend wordt dat Vestia aansprakelijk is voor schades)

Noot:

1. daar waar @@@ in de tekst is opgenomen, moeten nog gegevens worden ingevuld.
2. bijlagen worden later nog toegevoegd.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Opdrachtgever voor de bouw van de Koepoortgarage was Koepoort v.o.f., bestaande uit Ceres projecten/Stichting Vestia Groep en Van Roey projectontwikkeling, elk voor 50%. Na het faillissement van Van Roey projectontwikkeling eind maart 2007 is Ceres projecten/Stichting Vestia Groep als opdrachtgever in de plaats getreden van Koepoort v.o.f en heeft zich verplicht naar de gemeente Delft om het werk te voltooien.

Tijdens de realisatie van de bouwput van de Koepoortgarage in Delft zijn onvoorziene omstandigheden opgetreden bij het ontgraven. Hierdoor zijn zettingen van de bodem rondom de bouwput ontstaan met als gevolg het (gedeeltelijk) verzakken van een groot aantal woningen rondom de bouwput.

Op 12 november 2006 heeft de opdrachtgever Koepoort v.o.f. besloten om niet verder te gaan met werkzaamheden, alvorens er zekerheden zijn dat de zettingen van de omgeving beheersbaar zijn. Aan GeoDelft is op @@@ opdracht verstrekt tot het maken van een Plan van Aanpak dat zodanige maatregelen omvat dat de bouwput veilig en met beperkte zettingen van de omgeving op de vereiste diepte kan worden gemaakt. Dit Plan van Aanpak is in concept voorgelegd aan de gemeente Delft, welke Fugro heeft ingeschakeld om dit Plan te beoordelen. De opdrachtgever heeft het Plan via een second opinion door IFCO en Arohson laten beoordelen. Ook de aannemer Heijmans heeft commentaar geleverd, met name gericht op uitvoeringsaspecten. De opmerkingen van alle genoemde partijen zijn door GeoDelft verwerkt in het definitieve Plan van Aanpak versie 3 d.d. @@@. Dit Plan is de basis voor de uitvoering. Vanaf @@@ vinden er weer (voorbereidende) werkzaamheden plaats. Het Plan van Aanpak zal vanaf medio september 2007 worden uitgevoerd. Aan de hand van periodieke metingen is gebleken dat de bodem sinds @@@ vrijwel stabiel is. Dit wordt bevestigd door de rapportage van GeoDelft met kenmerk @@@ d.d. @@@.

In september 2006 is een schadeprocedure opgesteld, met als doel omwonenden te informeren over de werkwijze bij het melden van schades en de afwikkeling daarvan. Zie memo d.d. 1 oktober 2006, bijlage @@@. Deze procedure heeft gefunctioneerd, zij het met toenemende kritiek van bewoners, welke vooral meer duidelijkheid willen hebben over de wijze waarop de schade wordt bepaald en vooral hoe deze wordt afgewikkeld. Hanselman taxaties en Hanselman expertise (beiden onderdeel van de Hanselman Groep) werkten in opdracht van Koepoort v.o.f. en werken nu (na het ontbinden van Koepoort v.o.f) in opdracht van Ceres projecten, bedrijfsonderdeel van Stichting Vestia Groep.

De gemeente Delft, alsmede de opdrachtgever Ceres projecten/Stichting Vestia Groep, wenst thans op verzoek van de Bewonersbelangenvereniging Koepoort en uit oogpunt van 'maatschappelijke verantwoordelijkheid' te komen tot betere schadeprocedure/-regeling.

1.2 Doel Schaderegeling

De Schaderegeling beschrijft de procedure voor zowel schademelding als schadeafwikkeling. De zgn. "nulopname", welke door Hanselman in de periode juli/augustus 2005 is uitgevoerd beschrijft de Ausgangssituatie vóórdat de werkzaamheden zijn begonnen. Na het melden van schades dienen deze geïnventariseerd te worden, waarbij bepaald zal moeten worden of er een causaal verband bestaat tussen de schade en de werkzaamheden. Voor deze inventarisatie is een

bezoek van een schade-expert noodzakelijk. In deze Schaderegeling wordt aangegeven op welke wijze en binnen welke kaders gewerkt zal worden.

Het eerste concept van de Schaderegeling van 3 oktober 2007 is de basis geweest voor besprekingen met de Bewonersbelangenvereniging Koepoort en de gemeente Delft.

De besprekingen hebben geleid tot een aantal essentiële aanpassingen van de Schaderegeling.

Met opmerkingen die eerder door de omwonenden zijn gemaakt, is waar mogelijk rekening gehouden bij het opstellen van deze Schaderegeling.

De afhandeling van de schade aan de bouwput, de garage en de bovengelegen nieuwe woningen en de woonomgeving valt nadrukkelijk buiten het kader van deze regeling. Hiervoor dient een separaat traject te worden doorlopen. Tenslotte wordt nog vastgesteld dat deze Schaderegeling niet kan en mag worden gebruikt voor het vaststellen van aansprakelijkheden (zie paragraaf 3.1) ten opzichte van de gemeente, de aannemer of de adviseurs.

Deze Schaderegeling is vastgesteld door de Stichting Vestia Groep Rotterdam d.d. @@@

2 SITUATIE EN HISTORIE

2.1 Bouwterrein en omgeving

Het terrein waarop de garage wordt gerealiseerd bevindt zich aan de rand van de binnenstad van de gemeente Delft. Bijlage @@@, situatietekening.

2.2 Oorzaken schade

2.2.1 Sloop en bouwrijp maken.

Voorafgaand aan de bouw van de parkeergarage is het terrein bouwrijp gemaakt. De werkzaamheden omvatten onder meer: de sloop van de keermuren, het verwijderen van het wegdek, het verleggen van kabels en leidingen, het kappen van bomen, het slopen van een trafostation en het bouwen van een nieuw trafostation. Dit is gebeurd in de periode tussen@@ en @@.

Tijdens het bouwrijp maken heeft de opdrachtgever reeds de eerste schademeldingen ontvangen. Schade ten gevolge van het bouwrijpmaken bestond voornamelijk uit schade die door trilling is veroorzaakt.

2.2.2 Archeologisch onderzoek

In de fase van bouwrijpmaken, maar ook tijdens de eerste ontgravingen heeft er in zeer beperkte mate archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek op zichzelf heeft niet geleid tot schademeldingen.

2.2.3 Realisatie bouwput

Na de afronding van het bouwrijpmaken is gestart met de bouwwerkzaamheden, ongeveer in de volgende volgorde:

- Intrillen damwanden.
- Heiwerkzaamheden wokkel.
- Eerste ontgraving.
- Heiwerkzaamheden in de bouwput.
- Vervolgontgraving.
- Aanbrengen eerste ankerrij.
- Stempelconstructie in de wokkel.
- Vervolgontgraving.
- Aanbrengen tweede ankerrij.

In alle stadia zijn schades gemeld. Vooral in de zomer van 2006 is, voordat de tweede ankerrij gereed was, een sterke toename van schades te zien.

2.3 Opnames, actiegebied, monitoring

2.3.1 Opnames en actiegebied

Actiegebied.

De opdrachtgever heeft het bedrijf Hanselman Taxaties opgedragen om de bebouwing in de omgeving van de bouwput op te nemen. Gebruikelijk is om een afstand van 25 meter als invloedsgebied te hanteren, hetgeen ook door GeoDelft is geadviseerd. In overleg tussen de verzekeraar, de gemeente Delft, de adviseurs en de opdrachtgever is hiervoor een grotere afstand gekozen, namelijk minimaal 50 meter rondom de bouwput. Panden die geheel of gedeeltelijk binnen die 50 meter vallen zijn volledig opgenomen. De grenzen zijn logisch gekozen bijvoorbeeld in een straat of een achterpad, waardoor bouwblokken volledig binnen het actiegebied vallen.

Het actiegebied is weergegeven op bijlage @@

Opnames binnen het actiegebied.

Door middel van foto-opnames en beschrijvingen is de toestand van alle panden, inclusief kademuren en Koepoortbrug, binnen dit actiegebied vastgelegd voorafgaand aan de bouwrijpwerkzaamheden.

Deze zgn. “nulopname” heeft plaatsgevonden in de periode juli/augustus 2005 in opdracht van Koepoort v.o.f.

De gegevens zijn gedeponereerd bij notaris Hekkelman Terheggen & Rieter te Arnhem.

Alle betrokkenen hebben een afschrift van deze opname ontvangen. De volledige rapportage is in papieren en digitale versie beschikbaar bij Ceres projecten en Hanselman Taxaties.

In de periode juli-augustus 2007 is, conform de eis van de verzekeringsmaatschappij na het afsluiten van een nieuwe verzekering als gevolg van het uiteenvallen van Koepoort v.o.f., wederom een “nul”opname gedaan. In het kader van deze schaderegeling geldt laatstgenoemde als “monitoringstussensstand”.

Hoogtebouten.

Binnen het actiegebied zijn in 2 fasen diverse hoogtebouten aangebracht:

- Fase 1, ca. 168 bouten, aangebracht van 20 t/m 22 juli 2005. (opdrachtgever Koepoort v.o.f.)
- Fase 2, 11 bouten, aangebracht in juni/juli 2007. (opdrachtgever Ceres projecten/Stichting Vestia Groep)

Tevens zijn in de omgeving van de bouwput peilbuizen in de bodem aangebracht.

Opnames langs de omleidingsroutes.

Op verzoek van de bewoners langs de omleidingsroutes en in opdracht van de gemeente Delft zijn ook de woningen gelegen langs de omleidingsroutes opgenomen. (**omleidingsroutes zie bijlage @@**)

Schades als gevolg van de omleidingsroutes vallen nadrukkelijk buiten deze regeling. Deze schades kunnen wel gemeld worden bij Hanselman, echter de aansprakelijkheid en afwikkeling daarvan behoort niet tot de taak van de Stichting Vestia Groep, maar van de gemeente Delft, tenzij aangetoond wordt dat er een causaal verband met de werkzaamheden in het Koepoortgebied bestaat.

De oorzaken van schades aan panden langs de omleidingsroutes kunnen divers zijn:

- a) verkeer
- b) bouwwerkzaamheden Koepoortgebied
- c) onduidelijk

Hanselman bepaalt de oorzaak: indien dit aantoonbaar b) is wordt schade afgewikkeld volgens deze schaderegeling. In de overige gevallen kan de bewoner zich melden bij de gemeente Delft. De gemeente en Ceres treden zonodig met elkaar in overleg om een oplossing te vinden.

2.3.2 Monitoring

Om de invloed van de realisatie van de bouwput op de omgeving te bepalen zijn op een groot aantal plaatsen hoogtebouten aangebracht. Deze hoogtebouten bevinden zich op de woningen binnen het actiegebied, op de kademuren en op de landhoofden van de Koepoortbrug. De hoogtebouten worden periodiek ingemeten zodat verplaatsingen in de tijd zichtbaar worden. Deze verplaatsingen betreffen de verticale verplaatsingen van de hoogtebouten, in sommige gevallen ook driedimensionale verplaatsingen. In dit kader wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen in het Plan van Aanpak steunvloer. De posities van deze hoogtebouten worden gerelateerd aan een vaste peilbout die buiten het invloedsgebied van de bouwput ligt.

Door middel van de controle van de peilbuizen is en wordt periodiek de grondwaterstand gecontroleerd, zodat het verloop daarvan in de tijd zichtbaar wordt. Door de werkzaamheden kan het niveau van de freatisch vlak (grondwaterspiegel) fluctueren. De grondwaterstand fluctueert door het jaar heen altijd, bijvoorbeeld tijdens een regen- of droogteperiode. Een verlaging van de grondwaterstand kan leiden tot grondontspanning.

Rapportages van de hoogtemetingen, de opnamen van de peilbuizen en de schades zijn aanwezig bij Ceres projecten en kunnen, na afspraak, worden ingezien.

2.4 Gevolg

Door de bouwwerkzaamheden hebben veranderingen in de bodem plaatsgevonden. Genoemde veranderingen kunnen leiden en hebben geleid tot schade aan de omliggende bebouwing. Indien schade het gevolg is van de werkzaamheden, dan dient de schade getaxeerd en vergoed of hersteld te worden. De monitoringsgegevens in relatie tot de werkzaamheden kunnen hieraan een bijdrage leveren. Door deze gegevens namelijk te vergelijken met de werkzaamheden, wordt inzicht verkregen in mogelijke oorzaken van de schade. Het bepalen van de schade door Hanselman zal gebaseerd worden op vergelijking tussen de oorspronkelijke toestand (de opnames, zie 2.3.1) en de feitelijke toestand. Hierbij wordt door Hanselman ook gekeken naar de verplaatsingen van de hoogtebouten, de peilbuizen en de rotaties van de panden.

Plan van aanpak Steunvloer.

In het kader van de hervatting van de werkzaamheden is een Plan van Aanpak (versie 3, juni 2007) opgesteld en goedgekeurd door de gemeente Delft. De interpretatie van de meetgegevens tijdens de uitvoering van het Plan van aanpak worden actief beschikbaar gesteld aan de BBV, een en ander conform het hoofdstuk Monitoring uit het Plan van Aanpak.

3 KADERS

3.1 Aansprakelijkheid

Stichting Vestia Groep is naar Nederlands recht aansprakelijk voor schade aan belendingen indien en voorzover door onrechtmatig handelen harerzijds, of door bedrijven in haar opdracht, schade is ontstaan. Deze Schaderegeling mag niet aldus worden uitgelegd dat daarin op welke wijze dan ook erkenning van aansprakelijkheid zijdens Stichting Vestia Groep mag worden gelezen.

3.2 Verzekeringen

Ter informatie:

Ten behoeve van de realisatie van de ontwikkeling van het Koepoortgebied en de bouw van de Koepoortgarage is door Koepoort v.o.f. een Bouw- en Montageverzekering afgesloten bij Centraal Beheer Achmea.

Door het uiteenvallen van Koepoort v.o.f. is het nodig gebleken om het werk opnieuw te verzekeren. De verzekering(en) omvatten het gehele werk, alsmede de omgeving, vanaf bouwrijpmaken tot oplevering van de garage, woningen en woonomgeving.

Het materieel en machines van de aannemer(s) valt/vallen buiten genoemde verzekering.

Middels het bouwbestek ligt de verantwoordelijkheid hiervoor bij de aannemer(s).

Hiermee zou de volle omvang van de werkzaamheden moeten zijn afgedekt met een verzekering. Het is daarmee overigens niet gezegd dat alle schade ook daadwerkelijk wordt gedekt door de afgesloten verzekering. De totale schade, dus de “gedekte” en “ongedekte” schade is onderwerp van deze schaderegeling. Het feit dat de afgesloten verzekering niet de totale schade dekt heeft géén invloed op de schade-afwikkeling tussen Stichting Vestia Groep en degene die schade lijdt.

3.3 Soorten schade

3.3.1 Materiële schade

De opzet van deze Schaderegeling gaat er van uit dat alleen materiële schade in aanmerking komt voor vergoeding. Gebruikelijk in het Nederlandse recht is dat dit gebeurt op basis van dagwaarde en niet op nieuwwaarde.

In het kader van dit project is al eerder afgesproken dat het uitgangspunt is: schadeherstel op een zodanige wijze dat de bouwkundige schade en overige materiële schade volledig wordt hersteld.

3.3.2 Immateriële schade

In vergoeding van immateriële schade, voorzover aanwezig, wordt, met - uitsluitend - uitzondering van het gestelde onder 5.6, door deze regeling niet voorzien. De regeling voorziet in vergoeding van de schade die door de expert wordt vastgesteld binnen het hiervoor onder 3.3.1 gestelde kader. Ten aanzien van vermogensschade zoals bedoeld in artikel 6:96 lid 2 BW sub a (redelijke kosten ter voorkoming of beperking van schade) dient de expert, binnen het hiervoor genoemde kader, ook de daarin bedoelde kosten te betrekken en de redelijkheid van de terzake geclaimde kosten te beoordelen. Kosten als bedoeld onder art. 6:96 lid 2 sub b en c BW (kosten ter vaststelling van schade en aansprakelijkheid en kosten ter verkrijging van voldoening buiten rechte) vallen buiten het bereik van deze regeling en komen niet voor vergoeding onder deze regeling in aanmerking. Hetzelfde geldt voor andere directe en indirecte schade, materieel of immaterieel) dan de in artikel 3.3.1 bedoelde materiële schade (volledige afwikkeling bouwkundig herstel), behoudens het gestelde onder 5.6 (5%-compensatie). Wel wordt een regeling aangeboden voor het inschakelen van extra expertise, zie paragraaf 5.9.

3.3.3 Planschade

Planschade is een specifieke term die verband houdt met schade ten gevolge van een wijziging van het planologische regime. Hiervoor geldt artikel 49 WRO. Voor de realisatie van de Koepoortgarage en omgeving is een wijziging van het planologische regime noodzakelijk geweest.

Planschade ten gevolge van deze wijziging valt buiten het kader van deze Schaderegeling..

3.3.4 Bedrijfsschade

Bedrijfsschade en dervingen vallen eveneens buiten het kader van deze Schaderegeling.

4 UITGANGSPUNTEN

4.1 Wie komen in aanmerking?

Alle schademeldingen zijn of worden geregistreerd. Elke melding wordt of is inmiddels beoordeeld door medewerkers van Hanselman. Indien de schade is veroorzaakt door de werkzaamheden aan de Koepoortgarage (sloop t/m 6 maanden na oplevering woonomgeving, zie hierna bij 4.3.), te bepalen door Hanselman, dan wordt de schademelding verder in behandeling genomen. Hoe dit in zijn werk gaat, is aangegeven in paragraaf 5.2.. Om de hoogte van de schadevergoeding te kunnen bepalen moet de schade worden getaxeerd. Hoe dit gebeurt, is omschreven in paragraaf 5.3.

4.2 Medewerking

De registratie en herstel van schade is uiteraard afhankelijk van de medewerking van de omwonenden die de schade hebben gemeld. Alle meldingen dienen onderzocht te worden. Daarvoor is een bezoek noodzakelijk. Hanselman Expertises zal de betreffende bewoners individueel telefonisch of schriftelijk benaderen om een afspraak te maken voor dit bezoek. Indien de geplande afspraak voor een bewoner niet gelegen komt, dan wordt verzocht om contact op te nemen met Hanselman voor het maken van een nieuwe afspraak. Bezoeken in dit kader vinden plaats op werkdagen.

Indien bewoners of eigenaars van belendende percelen aangeven dat er schade is ontstaan naar aanleiding van de aanleg van de bouwput en de bewoners respectievelijk eigenaars werken vervolgens niet mee aan de afhandeling, dan is de individuele afhandeling volgens de hier voorgestelde aanpak niet mogelijk. In die gevallen kan niet van de Stichting Vestia Groep worden verlangd dat schade wordt uitgekeerd of hersteld.

4.3 Schadegevoelige periode

De schadegevoelige periode eindigt op of omstreeks het moment dat de bovenste vloer van de parkeergarage is gemonteerd. Het exacte moment zal bepaald worden aan de hand van meerdere hoogtemetingen. Vanaf dat moment zal Hanselman Expertises beginnen met de eindopnames en het taxeren van de schade waarna overgegaan kan worden tot herstel. De werkzaamheden aan de garage en de omgeving gaan daarna nog geruime tijd door.

4.4 Schades na de schadegevoelige periode, schades na oplevering

Schademeldingen na de schadegevoelige periode kunnen conform deze regeling worden gemeld tot 6 maanden na de oplevering van de Maria Duystlaan. (woonrijpmaken) in het Koepoortgebied. Schades die optreden na die periode kunnen niet meer volgens deze regeling worden behandeld, maar moeten rechtstreeks bij Ceres projecten/Stichting Vestia Groep worden gemeld. Bij afwikkeling van schades na het verstrijken van de periode van 6 maanden na oplevering zal (het aantonen van) de causaliteit een belangrijke rol spelen.

4.5 Communicatie

Communicatie over de opzet van de schadeafhandeling i.c. de onderhavige Schaderegeling verloopt via de opdrachtgever, Ceres projecten/Stichting Vestia Groep.

Communicatie over de feitelijke afhandeling verloopt eveneens via Ceres projecten/Stichting Vestia Groep. Hieronder vallen bijvoorbeeld opmerkingen over het optreden van de schade-expert. Ceres projecten/Stichting Vestia Groep fungeert niet als intermediair voor het maken van afspraken met de schade-expert.

Aangaande te maken afspraken voor het bezoek van de schade-expert kan rechtstreeks met Hanselman worden gecommuniceerd.

5 PROCEDURE BIJ SCHADE

5.1 Opnames

Hoewel het actiegebied reeds groter is dan logischerwijs nodig was, zijn er toch schades gemeld aan panden die zich buiten dit gebied bevinden. Zie 2.3.1. Deze panden zijn of worden eveneens bezocht door Hanselman. Ook hiervan worden registraties gemaakt.

5.2 Procedure melding schades door bewoners en urgentiebepaling

Hieronder is in stappen weergegeven hoe de procedure werkt (gelijk aan de memo van 1 oktober 2006).

Bewoners melden eventuele schades direct telefonisch bij Hanselman **026 – 442 04 60026 of 0900-397 37 84 24 alarmnummer 24 uur.**

Bij **urgente** zaken wordt door de telefonistes direct doorgeschakeld naar de schade-expert, die zonodig direct een afspraak maakt of zo spoedig mogelijk terugbelt.

Bij veiligheidsrisico's rond gas- en waterleidingen zal de schade-expert aan de bewoner adviseren rechtstreeks contact te leggen met één van de loodgieters:

- Derwort loodgieters, telefoonnummer **015 – 212 50 46.**
- Loodgietersbedrijf Kuijpers, telefoonnummer **06 – 51 72 18 21**

Bij zgn. functionele schades (bijvoorbeeld de woning is niet bruikbaar vanwege een niet meer te openen voor- of achterdeur) neemt Hanselman direct contact op met Koepoort VOF. Koepoort VOF zorgt dan voor inschakelen van de aannemer (zie onder punt 5.5.), die zorgt voor snelle reparatie.

Bij niet-urgente zaken wordt door het secretariaat van Hanselman binnen 48 uur na ontvangst van de schademelding contact opgenomen met de schadelijdende partij voor het maken van een afspraak voor een bezoek van een schade-expert.

5.3 Bezoek, inspectie en bepalen causaal verband met de werkzaamheden.

De schade-expert beoordeelt ter plaatse of er verschillen zijn ten opzichte van het vooropnamerapport. De schade-expert beoordeelt en bepaalt of de eventuele verschillen een gevolg kunnen zijn van de bouwactiviteiten. Dit zgn. causaal verband speelt een belangrijke rol bij de schade-afwikkeling, immers: schade die niet het gevolg is van de bouwactiviteiten, maar een andere oorzaak heeft, komt niet in aanmerking voor afwikkeling conform deze schaderegeling.

Indien de hiervoor genoemde punten het geval zijn dan zal de schade-expert de omvang van de schade beoordelen en daarvan een rapportage maken.

5.4 Rapportage

De rapportage gebeurt middels een brief. Vanaf eind september 2006 wordt er per adres één brief gemaakt, waarin ook alle (eerdere) schades worden genoemd. Aldus geeft de laatste brief de complete status van de betreffende woning weer. Nieuwe schades worden met datummelding etc. toegevoegd. Hanselman zal tussentijds géén schadebedragen meer bepalen, maar slechts inspecteren en noteren.

Keuze bewoner: uitbetalen of laten repareren.

Vrijwel elke woning heeft nu meerdere malen schade gemeld en er blijven meldingen binnenkomen. Aan het eind van de "schadegevoelige" periode wordt van elke woning een eindopname gemaakt en het totale schadebedrag bepaald. De betreffende eigenaar-bewoner krijgt de keuze: uitbetalen en zelf repareren of reparatie door of namens de Stichting Vestia Groep. Zowel Stichting Vestia Groep als eigenaar dienen er op bedacht te zijn dat er mogelijk vergunningen nodig zijn voor het herstellen van schade. Een voorbeeld daarvan zou kunnen zijn de wijze waarop constructieve schade aan woningscheidende muren wordt hersteld of een bouwvergunning voor het compleet vervangen van een aanbouw.

5.5 Noodmaatregelen en preventieve maatregelen

Indien nodig zal de Stichting Vestia Groep ervoor zorg dragen dat noodmaatregelen worden getroffen om woningen wind- en waterdicht te houden. Inmiddels is dat voor alle woningen al een keer gebeurd in het najaar van 2006.

Ook preventieve maatregelen die nodig zijn om verdere schades te voorkomen zullen zonodig worden getroffen door de Stichting Vestia Groep. In dit kader zijn gas-, water en cv-installaties waar nodig al aangepast.

In die gevallen waarbij na een schademelding wordt vastgesteld dat de veiligheid in het geding is of het functionele gebruik van de woning zal er een noodreparatie dienen plaats te vinden. De kosten daarvan worden opgedragen en afgerekend door de Stichting Vestia Groep en vallen derhalve buiten deze Schaderegeling.

5.6 Afwikkeling schades/schadeherstel

Aan het einde van de schadegevoelige periode (zie boven) zal de expert van Hanselman Expertises de eindopname verrichten en het totale schadebedrag bepalen. Bij de eindopname van de schade zal uiteraard de laatste stand van zaken rapportage worden meegenomen. De eindopname resulteert in een lijst van gebreken welke als schade worden gezien gerelateerd aan de uitgevoerde bouwwerkzaamheden. Deze gebrekenlijst dient als basis voor het vaststellen van de schade waarbij de expert eventueel gebruik maakt van offertes van bouwbedrijven die door Stichting Vestia Groep worden erkend. Het aldus bepaalde schadebedrag zal worden verhoogd met 5% ter compensatie van immateriële en overige schade. (hieronder vallen o.a. derving woongenot, overlast, opnemen vrije dagen en overige niet-herstel gerelateerde zaken) De schadebepaling gebeurt in samenspraak c.q. onderhandeling met de eigenaar van het betreffende pand en leidt tot een concept-schaderapportage. Aan de eigenaar wordt gevraagd of hij kan instemmen met de inhoud van dit concept. Dit betreft het oordeel over de causaliteit en de omvang van de schade inclusief taxatie ervan. De eigenaar krijgt in eerste instantie een periode van 2 maanden om te reageren op het concept van de schaderapportage. Zonder tegenbericht van de eigenaar wordt de conceptrapportage van de expert 2 maanden na verzending definitief of zoveel eerder als de eigenaar aangeeft.

De Stichting Vestia Groep zal het oordeel van de schade-expert Hanselman Expertises zonder voorbehoud overnemen.

Indien tijdelijke verhuizing noodzakelijk is voor het schadeherstel wordt hiermee door de schade-expert rekening gehouden bij het bepalen van het schadebedrag.

In dat geval zal Ceres projecten/Stichting Vestia Groep hulp aanbieden bij het zoeken of beschikbaar stellen van tijdelijke woonruimte.

Als de eigenaar het op enig punt niet eens is met de inhoud van de conceptrapportage, dan zal de

schade-expert in overleg treden met de eigenaar. In dit overleg licht de expert zijn bevindingen toe. De eigenaar krijgt de gelegenheid om zijn mening toe te lichten. De onenigheid kan bestaan uit de uitkomst van de causaliteit of de taxatie van de schade. Dit laatste kan de eigenaar bijvoorbeeld aantonen door het overleggen van offertes van andere aannemers.

Als de eigenaar het eens is met de rapportage wordt deze ondertekend door de eigenaar en door de expert (namens de Stichting Vestia Groep) en wordt het volledige schadebedrag door of namens de Stichting Vestia Groep uitgekeerd aan de eigenaar, ofwel wordt de schade door of namens de Stichting Vestia Groep gerepareerd.. Als de eigenaar niet tot overeenstemming komt met de schade-expert bestaat de mogelijkheid voor een second-opinion, zie hieronder.

De rapportage omvat een gedetailleerde beschrijving van de opgetreden schade in de vorm van een gebrekenlijst, gedocumenteerd met foto's. Deze gebrekenlijst kan door de eigenaar ook worden gebruikt om offertes aan te vragen of bij een second-opinion. De rapportage en het schadevoorstel kunnen ook een combinatie zijn van herstel in natura en een financiële afwikkeling. In dat geval regelt de eigenaar het herstellen van een deel van de schade zelf, ontvangt daarvoor een vergoeding, en wil een deel door de Stichting Vestia Groep laten herstellen.

Als een of meerdere eigenaren ervoor kiezen om (een deel van de) schade te laten herstellen door of namens de Stichting Vestia Groep, zal de Stichting Vestia Groep hiertoe contracten sluiten met een of meerdere gekwalificeerde en door de Stichting Vestia Groep erkende bouwbedrijven die de schades gaan herstellen.

Zoals eerder aangegeven wordt de eigenaren de mogelijkheid gegeven om te kiezen voor herstel in natura (via de Stichting Vestia Groep) of voor een financiële afwikkeling waarbij de betreffende eigenaar het herstel zelf organiseert. Ook in dat laatste geval vormt de gebrekenlijst de basis voor het vaststellen van de schade. De eigenaar kan daarbij uiteraard kiezen om de schade zelf door een bouwbedrijf te laten herstellen of het herstel zelf ter hand te nemen (bijvoorbeeld behangen, schilderen, vloerbedekking) dan wel voor een combinatie daarvan. De schade die de eigenaar zelf wenst te herstellen, zonder inzet van een bouwbedrijf, zal de expert op basis van een eigen calculatie taxeren.

5.7 Tussentijdse verkoop

Bij tussentijdse verkoop van een woning is de procedure ongeveer gelijk aan die onder 5.6. Er zijn echter 2 verschillen:

- De eindopname is dan een tussenopname die de stand op dat moment weergeeft. Afwikkeling vindt plaats op basis van de tussenopname met de eigenaar, dus de verkoper.
- Bepaald zal moeten worden of herstel op het moment van verkoop of direct daarna zinvol/wenselijk is. Het kan immers zo zijn dat er risico bestaat op meer schade die het totale schadebedrag voor het betreffende pand hoger doet oplopen dan in de situatie zonder verkoop het geval zou zijn.
- Schade die ontstaat na de verkoop valt eveneens onder deze Schaderegeling. Afwikkeling vindt dan plaats met de nieuwe eigenaar.

5.8 Waardedaling

Door de in deze regeling voorgestelde werkwijze wordt verwacht dat er géén sprake zal zijn van waardedaling van de woningen in het Koepoortgebied. Om dit aan te tonen heeft Stichting Vestia Groep twee onafhankelijke taxaties laten uitvoeren van enkele referentiewoningen vóór de

ingreep en, op basis van het bouwplan, na de ingreep. Als een of meer eigenaren desondanks van mening zijn dat er wél sprake is van waardedaling, dan zal men dit zelf moeten aantonen en mogelijk een procedure aanspannen tegen Stichting Vestia Groep.

5.9 Second opinion

Wanneer de eigenaar zich niet kan verenigen met de inhoud van het schaderapport, kan eigenaar op eigen kosten een tweede expert opdragen een second opinion uit te voeren. Eigenaar kan deze tweede expert kiezen uit een door de Stichting Vestia Groep opgestelde lijst van beëdigde experts, of zelf een andere expert kiezen. In dat geval dient deze expert te voldoen aan de volgende criteria:

- De expert dient te zijn ingeschreven bij een erkend register; (NIVRE af andere).
- De expert dient te zijn beëdigd.
- De expert dient te zijn gespecialiseerd in bouwkundige schades op onderdelen CAR en AVB.

Het oordeel van de tweede schade-expert kan afwijken van het oordeel van Hanselman. Als de tweede expert, na overleg met Hanselman, samen met Hanselman concludeert dat het schadebedrag naar boven moet worden bijgesteld, komt dit schadebedrag in de plaats van het door Hanselman bepaalde. In dat geval zal de Stichting Vestia Groep de kosten van de 2^e expert vergoeden. Deze vergoeding is gemaximeerd tot de kosten die de expert van Hanselman maakt ten behoeve van de eindopname en de Schaderegeling.

Indien het door Hanselman getaxeerde schadebedrag hoger is dan dat van de tweede expert blijft de rapportage van Hanselman gelden. De kosten voor de tweede expert blijven voor rekening van eigenaar.

Als de eigenaar het desondanks nog niet eens is met de beide rapportages wordt gevraagd aan beide experts om samen een derde, eveneens beëdigde, expert aan te wijzen. Deze derde expert geeft een voor alle partijen bindend advies uit. De kosten voor de tweede expert blijven voor rekening van eigenaar. De kosten voor de derde expert komen voor 50% voor rekening van de eigenaar en voor 50% voor rekening van de Stichting Vestia Groep.

Het staat eigenaar in dat geval nog steeds vrij een juridische procedure tegen de Stichting Vestia Groep aan te spannen, indien hij/zij van mening is dat de schade niet naar behoren wordt vergoed.

5.10 Rotatie van de panden in de omgeving

Voor alle betrokkenen is inmiddels duidelijk dat sprake is van rotatie van de panden in de directe omgeving van de bouwput. Het bepalen van een ondergrens waarbij herstel van de panden nog kan plaatsvinden is niet te bepalen. Bij een rotatie van 1:150, gemeten ten opzichte van de oorspronkelijke situatie (plaatsen eerste serie hoogtebouten) of het ontstaan van een onveilige situatie, zal in overleg worden getreden met de betreffende eigenaar/eigenaren. In deze gevallen is sprake van een bijzondere situatie en kan het onderdeel “waardevermindering” wel een rol gaan spelen.

6 AFHANDELING

6.1 Vaststellingsovereenkomst tevens houdende Akte van cessie

Alleen in die gevallen waarbij eigenaar het concept schaderapport, dan wel het definitieve schaderapport, dan wel de second/third opinion schriftelijk heeft aanvaard, wordt een zogeheten “Akkoordverklaring” opgesteld en door partijen ondertekend, overeenkomstig het bij deze Schaderegeling bijgevoegde model. Dit houdt eenvoudig gezegd in dat door beide partijen wordt vastgesteld welke schade door Stichting Vestia Groep wordt vergoed.

Alvorens tot uitbetaling van het in de Akkoordverklaring vastgestelde schadebedrag wordt overgegaan zal de eigenaar een akte ondertekenen waarbij alle rechten jegens derden met betrekking tot de schade aan Stichting Vestia Groep worden overgedragen.

De eventuele uitkering van de schade door verzekeraars of andere partijen komt ten goede aan de Stichting Vestia Groep. In die gevallen waarbij een derde expert wordt ingeschakeld is aanvaarding van de uitkomst direct een feit. Het betreft immers een bindend advies. Door de derde expert zal een akte van taxatie worden opgesteld die bepalend is voor de verdere afhandeling.

Indien de eigenaar een volledige afhandeling in natura accepteert zal het opstellen van een “akkoordverklaring” zich beperken tot de toeslag van 5%, zie paragraaf 5.6.

6.2 Uitkering

@@@ Hier zaken opnemen over de wijze van betaling, het moment etc.

6.3 Keuzen

De wijze van herstel van de schade wordt volledig bepaald door de eigenaar:

1. Uitkeren van het schadebedrag aan de eigenaar en zelf herstellen door de eigenaar of laten herstellen van de schade in opdracht van de eigenaar.
2. Niet uitkeren van het schadebedrag aan de eigenaar en laten herstellen door Stichting Vestia Groep
3. Combinatie van 1 en 2, zie ook 5.6 hierboven.

De eigenaar dient zelf te kiezen voor de wijze en het tijdstip van het herstel van de schade.

Ad 1: Welke keuze de eigenaar hierin ook maakt, de Stichting Vestia Groep is op geen enkele wijze verantwoordelijk voor de manier en het tijdstip waarop de schade wordt hersteld en eventuele gevolgen daarvan of van het juist niet herstellen. Uiteraard is de eigenaar vrij in de keuze van de aannemer en de wijze waarop de schade hersteld zal worden. Van een herstelplicht zoals in sommige verzekeringspolissen is geregeld is geen sprake.

Ingeval de eigenaren ervoor kiezen om een gedeelte in eigen beheer te laten herstellen en de eigenaren zijn niet in staat om zelf een professionele aannemer te vinden dan kan de Stichting Vestia Groep desgewenst daar in bemiddelen. Hierbij moet worden benadrukt dat de Stichting Vestia Groep hiermee niet de verantwoordelijkheid van de herstelwerkzaamheden naar zich toe trekt. De eigenaar is en blijft in die gevallen zelf verantwoordelijk voor de opdracht aan de aannemer. Indien de aannemer niet naar tevredenheid van de eigenaar de schade herstelt, dan is dat een zaak tussen eigenaar en de aannemer.

Ad 2: De eigenaar/eigenaren kunnen er ook voor kiezen om de schade volledig te laten herstellen door een bouwbedrijf in opdracht van Stichting Vestia Groep (“in natura”). Stichting Vestia Groep zal een of meer erkende bouwkundige aannemers inschakelen om de schades te herstellen.

In geval gekozen wordt voor deze oplossing is Stichting Vestia Groep (en de namens haar ingeschakelde aannemers) verantwoordelijk voor de kwaliteit van het herstelwerk.

Ad 3: Bij combinaties van 1. en 2 geldt het bovenstaande eveneens. Voorbeeld: kwaliteit behang en schilderwerk, uitgevoerd door de eigenaar, is zijn verantwoordelijkheid. Kwaliteit herstelwerk stucwerk in opdracht van Stichting Vestia Groep is verantwoordelijkheid Stichting Vestia Groep.

Einde

Bijlage @@

AKKOORDVERKLARING SCHADEVASTSTELLING TEGEN FINALE
KWIJTING

Inzake bovengenoemd schadegeval delen wij u mede, dat de schade door
ons is vastgesteld op € inclusief btw

(Zegge: euro)

De vaststelling van de schadehoogte houdt geen enkele
betalingsverplichting of erkenning van aansprakelijkheid door onze
opdrachtgever in, anders dan genoemd in de Schaderegeling
Koepoortgebied.

Indien u zich met onze schadevaststelling kunt verenigen, verzoeken wij u
bijgevoegd kopie-exemplaar op de daartoe bestemde plaats te
ondertekenen en te retourneren. Na ontvangst hiervan zullen wij voor
verdere behandeling zorgdragen.

Voor akkoord:

Handtekening +
Bank/gironummer: