

Overlast bouw station Vijzelgracht

*Resultaten van onderzoek naar ervaringen
van omwonenden en ondernemers*



Inhoud

Inleiding	5
Wie zijn benaderd en wat was de respons?	6
Kenmerken respondenten	7
Schade aan de panden en ervaringen met melden en afwikkelen	7
De uitkomsten	7
Bedrijfsschades	9
Leefklimaat	10
Conclusies en aanbevelingen	11
Algemeen verantwoordelijkheidsbesef	11
Vergoeding van schades aan de panden	11
Vergoeding van bedrijfsschades	12
Faciliteren van verhuizingen buiten het crisisgebied	13
WOZ-waardebepaling	13
Informatievoorziening	14
Tenslotte	14



Informatieavond na incident verzakking 10 september 2008 panden aan Vijzelgracht

Inleiding

In mei 2009 hebben de Werkgroep Overlast Vijzelgracht en de Stichting Gijzelgracht een onderzoek gedaan naar de ervaringen van omwonenden en ondernemers met de bouw van het station Vijzelgracht. De Werkgroep bestaat uit actieve bewoners en ondernemers die zich inzetten voor de belangen van omwonenden en bedrijven in de directe omgeving van de bouwplaats. De gemeente honoreerde in 2009 een aanvraag om die belangenbehartiging met een kleine subsidie te ondersteunen. Daarvoor is een rechtspersoon opgericht in de vorm van de Stichting Gijzelgracht.

Als actieve bewoners en ondernemers hadden we zelf zo onze ervaringen met overlast en schades en spraken buurtgenoten daarover. De enquête is gehouden om een meer compleet beeld van die ervaringen te krijgen.

In de enquête is gevraagd naar de ervaringen met de afhandeling door de gemeente van schades aan de panden. Ondernemers is naar de schade in de bedrijfsvoering gevraagd. Daarnaast is geïnventariseerd in welke mate men overlast ervoer van de bouwwerkzaamheden. Ook is gevraagd in welke mate men de jarenlange overlast zo beu is dat men wil verhuizen.

Ons is gebleken dat dit onderzoek voor omwonenden en ondernemers het eerste is sinds de start van de NZ lijn bouw dat hen naar de ervaringen met de afhandeling van claims en overlast ondervraagt. Naast de resultaten van de enquête gaan we ook in op de ervaringen van ondernemers die voor of tijdens de bouwwerkzaamheden zijn verhuisd.

In deze notitie doen we verslag van de enquêteresultaten en doen aanbevelingen voor een verbeterde aanpak van de gesignaleerde problemen.

Wie zijn benaderd en wat was de respons?

De enquêteformulieren zijn verspreid onder de bewoners en gebruikers van de panden die door de gemeente voorzien zijn van zogenaamde prisma's, omdat ze in het directe risicogebied liggen. Dat zijn panden aan beide zijden aan de Vijzelgracht en tot ca 40 meter in de dwarsstraten aan de west- en de oostkant en panden op de Weteringschans en de Prinsengracht.

De formulieren zijn zoveel mogelijk persoonlijk aan vertegenwoordigers van alle huishoudens en bedrijven overhandigd met een mondelinge toelichting. Waar men niet thuis was zijn ze in de brievenbus gedaan. Onder 138 woningen en 34 bedrijven is de enquête verspreid. Bij de verspreiding onder bedrijven lag de nadruk op winkels en horeca die op de begane grond gevestigd zijn. Drie winkels en één café zijn inmiddels buiten bedrijf.

Van de 138 benaderde huishoudens stuurden er 46 (33%) een ingevuld formulier terug.

Van de 34 benaderde bedrijven was de schriftelijke respons 19 (56%).

Die respons viel ons tegen. Vooral omdat niet alle bewoners van de panden waarvan bekend is dat er schades zijn geconstateerd in eerste instantie reageerden. Die bewoners en bedrijven zijn nog mondeling benaderd, en voor zover dat kon, bevestigd over de ervaringen vooral gericht op de aard van de schades en de ervaringen met de afwikkeling daarvan.

Om een meer compleet beeld van de bedrijfsschades te krijgen zijn alle winkel- en horecabedrijven in het onderzoeksgebied die niet gereageerd hadden mondeling benaderd en geïnterviewd.

De totale respons is daardoor: 65% van de woningen en 92% van de bedrijven. Bij dat laatste cijfer moet worden opgemerkt dat op 2 na alle winkels en horecabedrijven aan het onderzoek hebben meegewerkt.

In dit onderzoek zijn de ervaringen van de bewoners en gebruikers van de onbewoonbaar verklaarde panden buiten beschouwing gebleven. Deze bewoners en gebruikers vestigden zich al dan niet tijdelijk buiten de buurt. Zij zijn ook door de Ombudsman benaderd over hun ervaringen, onder meer over de afwikkeling van de schades. De Ombudsman zal in november rapporteren zodat we het nu niet nodig vinden daarop in te gaan.

Aanvoer zandzakken nacht 10-11 september 2008



Kenmerken respondenten

Gevraagd is of men de woning of bedrijfsruimte huurt of dat men eigenaar is. In het eerste geval is de afwikkeling van schades aan de panden een zaak van de eigenaar. De namen en adressen van de verhuurders zijn voor een belangrijk deel wel bekend. Deze zijn verder (nog) niet benaderd over hun ervaringen met melding en afwikkeling van schades aan panden.

Aan iedereen is ook gevraagd wanneer men op het huidige adres kwam wonen, resp. wanneer men het bedrijf op de huidige plek begon. Als start van de bouwoverlast is in de rapportage 2001 aangehouden. Geredeneerd kan worden dat de ondernemers die zich na 2001 vestigden, geweten hebben dat er van bouwoverlast sprake kon zijn. Daarbij tekenen we nadrukkelijk aan dat volgens de gemeentelijke planning ongeveer in het najaar 2007 de stationsbouw gereed zou zijn en het maaiveld in 2008 klaar opgeleverd. Voor bedrijven die zich na aanvang van de stationsbouw vestigden bestaat in de huidige verordening geen recht op vergoeding voor bedrijfsschades.

a. Woningen

Van de respondenten is 41% eigenaar van de woning en 59% huurt.

66% van de respondenten woonde voor 2001 al op het huidige adres. 33% vestigde zich er vanaf 2001.

b. Bedrijven

2 van de ondernemers zijn ook eigenaar, 8 huren de bedrijfsruimte.

6 bedrijven (60%) zaten al voor 2001 op de huidige plek, 4 vestigden zich na 2001.

Tenminste 5 bedrijven zijn gedurende het bouwproces vertrokken omdat men de exploitatie niet rond kreeg. Hun ervaringen zijn niet in de enquête meegenomen.

Schade aan de panden en ervaringen met melden en afwikkelen

Voor de afwikkeling van schades aan panden ten gevolge van de stationsbouw maakt het in principe niet uit of het een bedrijfspand of woning betreft. In ons onderzoek hebben we aan de bewoners en gebruikers gevraagd of er schades zijn geconstateerd en om deze kort te omschrijven.

Pandeigenaren hebben zelf de verantwoordelijkheid om deze bij het Schadebureau te melden en schade-loosstelling te claimen. Huurders melden dit aan de verhuurder. Niet is nagegaan of die verhuurders schade-loosstelling bij de gemeente hebben geclaimd.

Gevraagd is wanneer de schade is geconstateerd en of deze bij het Schadebureau is aangemeld voor een vergoeding.

De eerste schades zijn geconstateerd in 2001 en de laatste in 2009. De twee incidenten in 2008 laten zich per buurt ook goed herkennen in de antwoorden aan de westkant van de bouwplaats. Uit ons onderzoek is geen duidelijk beeld verkregen over de spreiding in plaats en tijd van de ontstane schades. Een dergelijke relatie is van belang omdat in een aantal gevallen het Schadebureau de relatie van ontstane schades en de stationsbouw in twijfel trekt of ontkent. Om aannemelijk te maken dat schades zijn veroorzaakt door de stationsbouw zal van geval tot geval een relatie met de uitkomsten van het monitorsysteem uitsluitel moeten geven.

Als soorten schades worden gemeld scheuren in muren en klemmende deuren. Wanneer panden in zijn geheel horizontaal en/of verticaal bewegen zonder dat dit tot scheuren e.d. leidt wordt dit (door de gemeente) niet als schade aangemerkt.

De uitkomsten

De bewoners van 36 woningen (26%) hebben schades geconstateerd aan hun woning. 80% daarvan heeft de schade gemeld bij het Schadebureau (eigenaren) of bij de verhuurder. Huurders die de schade bij het Schadebureau melden worden niet ontvankelijk verklaard.

3 van de 10 bedrijven hebben ook schade aan de panden geconstateerd. Deze zijn door de eigenaren (2) en huurder (1) aan het Schadebureau, resp. de verhuurder gemeld.

De ervaringen met de afhandeling van de schades varieert. Daarbij is alleen de groep huurders die bij een woningbouwvereniging huren tevreden. De eigenaar repareerde binnen een redelijke termijn de schades. Een enkele huurder van een particuliere eigenaar meldde de schade bij de huisbaas maar hoorde daar niets meer van.

Eigenaars gebruikers zijn vrijwel zonder uitzondering ontevreden over de afhandeling van hun schadeclaims door het Schadebureau.

De volgende klachten zijn opgetekend:

“Na 4 jaar vruchteloos overleg met het Schadebureau ben ik (eigenaar woning) maar zelf tot herstelhandelingen overgegaan voor eigen rekening.”

“Schade is gemeld bij Schadebureau maar men ontkent relatie met stationsbouw. Heb om van gezeur af te zijn claim niet doorgezet.”

“Er is nog geen afgeronde schaderapportage. Schadebureau onderzoekt relatie met stationsbouw.”

“Verzakking van pand zou volgens Schadebureau onder verwijzing naar monitorgegevens al voor stationsbouw hebben plaatsgevonden.”

“De schade wordt erg oppervlakkig opgenomen. Na 5 minuten stond men weer op straat.”

“Het Schadebureau reageert traag op melding. Ook na opname van schade duurt het maanden voordat men uitsluitel krijgt.”

“Het Schadebureau keerde na 2 maanden voorschotten uit op offertes voor het herstelwerk. Deze weken honderden euro's af van de offerte. Na 2,5 maand kwam de toelichting op de afwijking in vakantietijd zodat we te laat op die afwijkingen reageerden.”

“Het Schadebureau heeft ook een voorschot betaald op de buitengerechtelijke kosten; d.w.z. de tijd en moeite die het motiveren en indienen van de schadeclaim gekost hebben. Vrij nemen om aannemer thuis te ontvangen, overleg met vereniging van eigenaren e.d. Die vergoeding staat in geen verhouding tot de daaraan gespendeerde tijd.”

“Het Schadebureau weigert vergoeding voor de stress en de gevoelens van angst en onzekerheid die de verzakkingen te weeg hebben gebracht.”

We zijn niet nagegaan in welke mate verhuurders de schades bij het Schadebureau hebben gemeld. Omdat sommige schades direct door de huisbaas zijn verholpen zonder dat het Schadebureau deze heeft kunnen opnemen is er bij de gemeente geen compleet beeld van alle schades.

Afzetting op de avond van de verzakking van 10 september



Bedrijfsschades

Van de 34 benaderde bedrijven hebben er 19 de schriftelijke enquête ingevuld. Daarnaast zijn 12 mondelinge interviews afgenomen met ondernemers.

Op drie na hebben alle bedrijven bedrijfsschade geleden. Dit betreft zonder uitzondering winkeliers en horecaondernemers. Bij de gemelde schades gaat het om: omzetverlies, vermogensverlies door verminderde goodwillwaarde, uitgestelde investeringen, onmogelijkheid om bedrijf te verkopen of het bedrijfspand te verhuren.

Zeven ondernemers hebben de schade aan het Schadebureau gemeld. De overigen zagen daarvan af. Voor een groot deel omdat men zich na 2001 vestigde en daarom geen rechten heeft op schadevergoeding. Enkele anderen claimen niets omdat men geen zin heeft zich over te moeten geven aan de als bureaucratisch en bemoeizuchtig ervaren bemoeienis van het Schadebureau.

Van de bedrijven die wel claims indienden was er maar één tevreden over de afhandeling daarvan door het Schadebureau.

De volgende opmerkingen zijn gemaakt:

“ De afwikkeling vergt veel tijd en papierwerk van de ondernemers terwijl het Schadebureau veel te veel tijd neemt om e.e.a. te beoordelen. Pas na het dreigen met juridische stappen nam men een beslissing.”

“ De moeite die je moet doen om schadeclaims te onderbouwen staat in geen verhouding tot de verkregen schadevergoeding.”

“ Onduidelijk is hoe het Schadebureau de regeling interpreteert. Voor de berekening van omzetverlies lijkt men willekeurig met de keuze van het referentiejaar om te springen. Je weet daardoor niet waarop je recht hebt.”

“ Het Schadebureau hanteert geen vaste termijnen. Je moet maar afwachten wanneer ze reageren. Ga je dan bellen dan krijg je een voorschot. Je weet dan niet waar je aan toe bent. Voorschotten moeten later weer verrekend worden met de definitieve toekenning wat allemaal extra werk geeft zowel voor de ondernemer als voor de gemeente.”

“ Het Schadebureau bemoeit zich op een hinderlijke en soms intimiderende manier met de bedrijfsvoering. Men heeft kennelijk de opdracht om er op toe te zien dat de ondernemer er alles aan doet om de kosten te beperken. Men neemt daarmee de vrijheid om zich met details van de bedrijfsvoering te bemoeien, zoals het soort van de te gebruiken servetten en de te schenken drank. Een schadebeoordelaar drong er bij een horecaondernemer op aan voortaan geen Corenwijn maar alleen nog Jenever te schenken omdat dit goedkoper is.”

Eén ondernemer zag er na zulke, als vernederend ervaren bemoeizucht, verder vanaf om schadeclaims in te dienen.

Naast de bedrijfsschades die in de enquête naar voren kwamen hebben ook bedrijven die de bouwomgeving verlaten hebben schade ondervonden. Sommige bedrijven zijn kort voor of na het begin van de bouwwerkzaamheden verhuisd om de overlast te ontvluchten. Bij het vinden van een nieuwe vestiging en de verhuizing werd weinig tot geen hulp van de gemeente ondervonden. Men moest het allemaal zelf maar uitzoeken. Compensaties voor deze gedwongen verhuizingen zijn niet of onvoldoende verstrekt. Thuiswerkers die niet verhuisden hebben veel hinder ondervonden. Vooral het lawaai van de bouwplaats maakte het werken langere tijd vrijwel onmogelijk. De hierdoor ontstane schades zijn voor enkele kleine zelfstandige ondernemers met een bedrijfje in opbouw moeilijk aan te tonen.

Eén ondernemer die zich na de bouwstart aan de Vijzelgracht vestigde heeft onvoldoende kunnen omzetten en moest binnen 2 jaar stoppen. De particuliere verhuurder heeft bedongen dat het huurcontract voor de volle 5 jaar is nagekomen. Voor enige hulp of schadeloosstelling door de gemeente kwam deze ondernemer niet in aanmerking.

We zullen in een volgend hoofdstuk aanbevelingen formuleren voor een verbeterde schaderegeling, zowel wat betreft de inhoud (wat wordt vergoed?), de procedures (termijnen voor afhandeling) en de bejegening.

Leefklimaat

De bewoners is gevraagd in welke mate men hinder heeft ondervonden van de verschillende soorten overlast die de stationsbouw te weeg brengt.

Het lawaai zowel 's ochtends vroeg, overdag als 's avonds is als het meest hinderlijk ervaren. Dat geldt zoals verwacht kon worden het meest voor degenen die direct aan de Vijzelgracht wonen of werken. Maar ook in de zijstraten kruist men hier de kolommen *veel* en *zeer veel hinder* aan. De verkeersbelemmering zijn vooral aan de westkant van de Vijzelgracht als erg hinderlijk ervaren.

De hinder wordt door de bewoners aan de 2^e en 3^e Weteringdwarsstraat meer belemmerend ervaren dan door de bewoners in de 1^e. De moeite die men moet doen om aan de andere kant van de Vijzelgracht te komen zal hierbij een rol spelen.

De last van stank en stof wordt nog wel als hinder ervaren maar scoort meestal in de kolom *zo af en toe*. Het vooruitzicht dat men nog tot 2017 met bouwoverlast te maken heeft, brengt 27% van de bewoners er toe om aan te tekenen dat men serieus overweegt om op korte termijn te verhuizen. Sommigen zouden dat ook doen indien de metrobouw in 2009 zou zijn gestaakt.

Van de bedrijven geven 5 te kennen serieus een verhuizing te overwegen.

Indien er een gemeentelijke regeling zou bestaan die huiseigenaren/bewoners schadeloos stelt voor een verminderde verkoopopbrengst ten gevolge van de nog te verwachten bouwoverlast, geven 28 bewoners aan daarvan gebruik te willen maken.

De enquêteresultaten bevestigen het beeld dat het leefklimaat aanzienlijk is aangetast door de stationsbouw. De wens om te verhuizen is in veel gevallen geuit door mensen die al jaren tot tevredenheid bij de Vijzelgracht woonden. We tekenen hierbij aan dat de enquête werd afgenomen op een moment dat de bouwactiviteiten ca 10 maanden stil lagen. De ervaringen met de bouw in de 9 voorafgaande jaren, hebben er kennelijk stevig ingehakt.

Het besef dat veel van de bouwoverlast onvermijdelijk is en nog tenminste 8 jaar zal duren werkt ontmoedigend.

We merken op dat na de tweede bouwstop in 2008 het overlegklimaat met het Projectbureau en aannemer om bouwoverlast waar mogelijk te vermijden of verminderen is verbeterd.

Vragen bewoners / ondernemers tijdens informatieavonden



Conclusies en aanbevelingen

Algemeen verantwoordelijkheidsbesef

Nu besloten is om de metrolijn af te bouwen vergt dit van alle betrokken instanties een duidelijk besef hoe diep de overlast en de onzekerheden hebben ingegrepen in de beleving van de mensen die om de bouwplaats wonen en werken. Men heeft 9 jaar hinder achter de rug en nog tenminste 8 jaar voor de boeg. Met daarin twee ernstige incidenten waarbij complete woningen onbewoonbaar werden. Daarbij beseffen alle betrokkenen maar al te goed dat er geen garanties zijn dat dit niet weer kan gebeuren.

Gemeentebestuur, Projectbureau, aannemers, Schadebureau, stadsdeelbestuur en medewerkers, politie, alle betrokkenen bij de uitvoering dienen te beseffen dat hun handelen gericht is op het zo optimaal beperken van overlast voor omwonenden. Als er problemen zijn gesignaleerd gaat het er om die zo snel mogelijk op te lossen. Het terugvallen op administratieve routines en procedures is daarbij geen optie. Door actief mee en vooruit te denken kunnen uitvoeringsorganisaties de overlast tot de echt onvermijdelijke proporties reduceren. Die zijn waarachtig hinderlijk genoeg. Het vermijden van onnodige bureaucratische hinder is daarbij uitgangspunt. Waar dat nodig is moet daarvoor extra menskracht worden ingezet zoals men dat zou doen in een erkend crisisgebied.

We willen hierbij opmerken dat het stadsdeelbestuur Centrum nauwelijks betrokkenheid laat zien. Men zou eens bij de collega's van stadsdeel Zuid moeten nagaan hoe men het daar bij de bouw van station Ceintuurbaan beter doet. Stadsdeel Zuid toont een actieve betrokkenheid bij bewoners en ondernemers in het overlastgebied. Een speciaal daarvoor aangestelde contactambtenaar ziet er op toe dat de ambtelijke organisatie van het stadsdeel meewerkt vermijdbare hinder te voorkomen. Het stadsdeel voert een actief beleid om ondernemers door deze moeilijke jaren te loodsen.

Vergoeding van schades aan de panden

De bestaande regeling en uitvoeringspraktijk moeten op de volgende punten worden herzien.

De hieronder geformuleerde suggesties zijn gedaan in het besef dat de gemeentelijke overheid gehouden is om iedereen in gelijke omstandigheden gelijk te behandelen. Een algemene bepaling dat de aan te passen schaderegeling alleen geldt in gevallen waarbij de door de gemeente veroorzaakte bouwoverlast langer duurt dan bijvoorbeeld 5 jaar, kan de precedentwerking beperken.

- Dat geconstateerde schades een gevolg zijn van de stationsbouw is een vaak terugkerend geschilpunt tussen Schadebureau en eigenaren. De opnames van de bouwkundige staat van de bemonitorde panden, die in 2000 zijn uitgevoerd, spelen geen rol meer bij de afwikkeling van de schades door het Schadebureau. Dat is begrijpelijk omdat in veel van die panden sinds 2000 ingrijpend is verbouwd. In tientallen panden is na die opnames de fundering vernieuwd. Vaak gebeurde dat in relatie tot de verwachte stationsbouw. Een onbekend aantal eigenaren heeft na het funderingsherstel bij het Projectbureau gevraagd om een nieuwe opname van de bouwkundige staat. Dat is voor zover we weten slechts in enkele gevallen ook daadwerkelijk gebeurd. Een nieuwe bouwkundige opnameronde bij alle panden die gemonitorde worden is nodig. Dat draagt bij aan het vermijden van nieuwe geschillen over de oorzaak van bouwschades. Zulke opnames zouden gedurende de metrobouw jaarlijks moeten worden herhaald. Ook is niet uit te sluiten dat na de afronding van de bouw nog grondzettingen en schades kunnen optreden.
- Bij de beoordeling van schades waar de relatie met de stationsbouw door het Schadebureau in twijfel wordt getrokken, maar niet wordt uitgesloten, zou moeten gelden dat de schade wordt vergoed. Het gaat meestal om beperkte kosten, voor het repareren van scheuren in stucwerk en het gaanbaar maken van deuren en ramen. Bij de beoordeling van deze suggestie zou men moeten overwegen dat gesteggel over de oorzaak vaak meer kost aan mensuren en gederfde goodwill dan het geclaimde schadebedrag.
- Bij de beoordeling en afhandeling van gemelde schades moet het Schadebureau zich aan strakke, voorspelbare termijnen houden. Overschrijding daarvan zou tot automatische toekenning van het geclaimde bedrag moeten leiden. Drie weken voor de eerste opname en zes weken voor een besluit over de definitieve toekenning van de schadeloosstelling zijn naar de slachtoffers verdedigbaar. Indien het Schadebureau meent van deze termijnen te moeten afwijken, moet dat binnen de daarvoor gestel-

de termijnen gemotiveerd naar de aanvrager worden gemeld, met een toezegging over de termijn waaraan men zich wel gaat houden. Een productief evenwicht tussen controle en dienstbaarheid lijkt niet aanwezig.

- De hoogte van de vergoedingen aan eigenaren, die schades claimen voor het werk dat het indienen en afwickelen van de schadeclaim met zich brengt, moet in een redelijke verhouding staan tot de geleverde inspanning. Om op dit punt nieuwe beoordelingsproblemen en de daarmee samenhangende geschillen te vermijden zou dat kunnen in de vorm van een substantieel standaard bedrag.

Vergoeding van bedrijfsschades

De bestaande regeling en uitvoeringspraktijk moeten op de volgende punten worden herzien.

- De blijvende, volledige uitsluiting van ondernemers die na de start van de bouw zich vestigden op de Vijzelgracht is onredelijk. Zij hebben zich gevestigd in de door de gemeente gewekte verwachtingen dat de bouwactiviteiten vanaf 2006 zouden zijn afgelopen. De feitelijke stationsbouw zou daarna immers onder de grond plaats vinden en behalve de aanvoer van bouwmaterialen aan de zuidkant geen merkbare overlast op het maaiveld veroorzaken. Nu die verwachtingen nadrukkelijk onjuist zijn gebleken is het allezins redelijk de betreffende ondernemers tot de schaderegeling toe te laten. Die toegang moet proportioneel zijn in relatie met de vestigingsdatum en dus de duur van de hinder. We merken hierbij op dat er nu rondom de Vijzelgracht drie winkels en één café leegstaan. Leegstand werkt verloedering in de hand.
- Ook bij de afwikkeling van bedrijfsschades moet het Schadebureau zich aan strakke, voorspelbare termijnen houden. Voldoende onderbouwde claims moeten bij overschrijding automatisch worden toegekend. Afwijking van de termijnen moeten naar de aanvrager schriftelijk worden gemotiveerd en worden voorzien van een harde toezegging over de termijn waarbinnen wel uitsluitel zal worden gegeven.
- Welke factoren een rol spelen bij de beoordeling van claims voor de vergoeding van bedrijfsschades onttrekt zich aan onze waarneming. We beseffen dat vergoedingen op juiste gronden moeten worden verstrekt. Goed onderbouwde vormen daartoe de basis. Wij kunnen niet beoordelen in hoeverre klachten van ondernemers over bureaucratische rompslomp een gevolg zijn van onvermijdelijk te stellen voorwaarden. Voor zover de gegevens ter onderbouwing van de claim nodig zijn om tot een zorgvuldig oordeel te komen zou het Schadebureau wellicht een actievere rol kunnen spelen om de ondernemers voor te lichten. Dat moet er op gericht zijn te adviseren hoe deze gegevens, die vaak ook nuttig zijn voor de sturing van de bedrijfsvoering, met een minimale inspanning zijn te verzamelen. Veel ondernemers merken op dat de hoogte van de schadevergoeding nauwelijks opweegt tegen de daarvoor te leveren inspanningen.
- Binnen de bestaande regeling moeten de medewerkers van het Schadebureau er op toezien dat ook de ondernemer zijn best doet om kosten te besparen nu de omzet tijdelijk door de bouwwerkzaamheden is verminderd. Uit het relaas van ondernemers lijkt te kunnen worden afgeleid dat deze opdracht in sommige gevallen tot vergaande bemoeienis met de bedrijfsvoering leidt. Bij de uitvoering van deze opdracht past grote terughoudendheid. Het gaat immers niet om een tijdelijke, maar om een zeer langdurige omzetvermindering. In de normale voor de bedrijfsvoering te hanteren termijnen is een periode van 5 jaar al structureel.
- De bestaande regeling voorziet niet in een vergoeding voor vermogensverlies door een eventuele daling van de waarde van de onderneming. De regeling is ontworpen voor bouwprojecten van beperkte duur, zeg maximaal 3 of 4 jaar. Daarbij zijn zulke vergoedingen terecht niet aan de orde. Wanneer een project tenminste 15 jaar bouwoverlast tot gevolg heeft is het vergoeden van verliezen in de vermogenssfeer aan de orde. Het doen van concrete suggesties op dit punt vergt een expertise die wij niet bezitten. Wel moet het gemeentebestuur bedenken dat voortzetting van de bedrijfsvoering voor veel ondernemers aan de Vijzelgracht inmiddels hachelijk is geworden. Jaren op een regeling studeren zal voor deze ondernemers geen soulaas meer bieden. Als het gemeentebestuur op dit punt iets wil doen, moet ze het snel doen om voor deze ondernemers niet te laat te komen.

- Ondernemers die eigenaar zijn van hun bedrijfspand en tijdens de bouw verhuisden, kunnen hun bedrijfspand vrijwel niet verhuren. Potentiële huurders zien af van vestiging aan de Vijzelgracht vanwege de nog jaren durende bouwoverlast. De bestaande regeling voorziet in een vergoeding voor gedeelde huurinkomsten. Niet alle eigenaren blijken daarvan op de hoogte. Een actieve hulp bij het zoeken van nieuwe huurders kan voorkomen dat panden langer dan nodig leeg staan.
- Gedurende het bouwproces is het, regelmatig voorgekomen dat vanwege de bouwactiviteiten nutsvoorzieningen tijdelijk uitvielen. Vooral het uitvallen van de elektriciteitsvoorziening heeft tot hinder en ook bedrijfsschades geleid. Bij uitval is er geen verhaal op de energieleverancier mogelijk. Schadeclaims bij het Schadebureau zijn evenzeer afgewezen. De schaderegeling zou dusdanig moeten worden aangepast opdat ook zulke schades voor vergoeding in aanmerking komen. Ondernemers zouden in de toekomst er geen last van moeten hebben dat in deze gevallen Projectbureau NZ lijn, aannemer en de energieleverancier naar elkaar verwijzen.

Faciliteren van verhuizingen buiten het crisisgebied

Het gemeentebestuur zou moeten overwegen om bewoners en ondernemers die dat willen behulpzaam te zijn bij een verhuizing buiten het overlastgebied. Tegen meer dan 15 jaar bouwoverlast is niet iedereen bestand. Daarbij komt de op concrete ervaringen gebaseerde angst dat je er niet zeker van kunt zijn dat je woning niet zal verzakken.

Het faciliteren van verhuizing buiten het overlastgebied vergt voor huurders en eigenaarbewoners andere maatregelen. Ondernemers die willen verhuizen vormen ook hier een afzonderlijke categorie.

- Voor huurders die de overlast en angst voor verzakkingen beu zijn zou de mogelijkheid moeten worden geboden om met voorrang elders een passende woning aangeboden te krijgen. Er kan worden volstaan met een regeling die vergelijkbaar is aan die bij de Stadsvernieuwing geldt.
- Eigenaren die willen verhuizen vrezen dat hun huis bij verkoop minder op zal brengen tengevolge van de minstens tot 2017 voortdurende bouwoverlast. Een gemeentelijke regeling die voorziet in een compensatie voor deze verliezen kan onzekerheden op dit punt verminderen.
- Vijf ondernemers hebben te kennen gegeven te willen verhuizen. Het is niet gebruikelijk dat de gemeente verhuizingen van ondernemingen subsidieert. Onder verwijzing naar de toegepaste praktijk ten tijde van de stadsvernieuwing in Amsterdam, zou hierbij ondersteuning kunnen worden verleend.

Bewoners en bedrijven moeten door de gemeente actief over de mogelijkheden worden voorgelicht.

WOZ-waardebepaling

Dit onderwerp kwam niet in onze enquête aan de orde. Toch willen we aandacht vragen voor enkele recente ervaringen waaruit blijkt dat de Dienst Belastingen soms wel en vaak geen rekening houdt met de gevolgen van de NZ lijn bouw in de vorm van overlast en het verlies aan standzekerheid.

De eigenaar-bewoner van een pand dat door verzakking onbewoonbaar is geworden kreeg gewoon een aanslag voor de WOZ op basis van een taxatie met voorbeeldpanden zoals gebruikelijk. Dat hij er van gemeentewege niet meer mag wonen, speelde voor de Dienst Belastingen geen rol. Daarnaast zijn er voorbeelden van waardebeoordelingen waarbij de Dienst Belastingen wel rekening houdt met waardevermindering tengevolge van de voortdurende bouwoverlast.

In de buurt circuleren voorbeeldbrieven waarmee bewoners bezwaar kunnen aantekenen tegen de waardebeoordeling op grond van de voortdurende bouwoverlast.

Eigenaren kiezen er zelf voor of men bezwaar maakt en eventueel in beroep gaat tegen een waardebeoordeling die hun inziens geen of onvoldoende rekening houdt met de waardevermindering ten gevolge van de stationsbouw. Wij hebben de indruk dat, indien het gemeentebestuur hier niets onderneemt, de Dienst Belastingen een stroom individuele bezwaarschriften te verwerken krijgt, met eventueel aansluitend de behandeling van beroepen bij de belastingkamer van de Rechtbank. Het lijkt ons in ieders belang om dat te vermijden.

Een vermindering van de waardebeoordeling kan er toe leiden dat woningen bij verkoop minder opbrengen.

Daarom pleiten wij ervoor niet de waardebeoordelingen naar beneden bij te stellen maar de eigenaren van de bemonitorde panden gedurende de metrobouw vrij te stellen van het betalen van WOZ-belasting. Een hierop gericht besluit van het gemeentebestuur voorkomt dat deze kwestie in tientallen, zo niet, honderden kostbare bezwaarprocedures moet worden afgewikkeld.

Dat na voltooiing van de NZ lijn de panden rondom het tracé wellicht in waarde zullen stijgen, kan in de waardebeoordelingen na 2017 worden verwerkt. De waardebeoordeling vindt immers elke twee jaar plaats.

Informatievoorziening

De lekkages in de bouwput in 2008 hebben aan de westkant bewegingen in de eerste en tweede zandlagen veroorzaakt die tot de zomer van 2009 zijn doorgegaan. Daarom bleef de ventweg voor alle autoverkeer gesloten. Ook zijn diverse panden in de Weteringdwarsstraten scheefgezakt en/of horizontaal verschoven. Zolang zulke zettingen de 2,5 cm niet overschrijden blijven ze binnen de door de gemeente vastgestelde norm voor standzekerheid. Schades worden pas vergoed voor zover er scheuren e.d. zijn ontstaan. Bij een aantal panden is die grens van 2,5 cm verzakking nu reeds al bereikt. De voorspelling van het Projectbureau NZ lijn is dat de verdere uitgraving aan beide kanten van de bouwput ook nog tot verdere verzakking zou kunnen leiden. Zulke voorspellingen leveren geen positieve bijdrage aan de gemoedsrust van de betreffende bewoners. Toch is het beter dat de betrokkenen actief worden voorgelicht over de actuele in de toekomst te verwachten stabiliteit van de zandlagen. Desgevraagd heeft die voorlichting wel plaatsgevonden aan bewoners en ondernemers die de zogenaamde BCU-vergaderingen bezoeken. Een meer structurele, periodieke voorlichting aan alle betrokkenen kan de angst voor verdere verzakkingen niet wegnemen. Wel kan het er toe bijdragen dat het gevoel onvoldoende of onjuist te worden voorgelicht, vermindert

Daarom pleiten wij er voor dat de eigenaren van de panden die van prisma's zijn voorzien, jaarlijks een uitdraai van het monitoringsresultaat van de afgelopen 12 maanden krijgen (met een toelichting). Nu verkrijgt men deze informatie alleen indien er om gevraagd wordt.

Tenslotte

In 2008 vernieuwde het gemeentebestuur de regeling waarmee vergoedingen kunnen worden toegekend aan omwonenden voor gedeeld woongenot. Ook daarvoor was er een meer beperkte regeling voor een tegemoetkoming bij specifieke ernstige hinder. Ons zijn geen omwonenden van de Vijzelgracht bekend die van die regelingen gebruik hebben gemaakt. Dat wil niet zeggen dat er de afgelopen negen jaar geen hinder heeft plaatsgevonden. Wij constateren dat het bestaan van deze regelingen bij de meeste omwonenden onbekend is. Actieve voorlichting vanuit het gemeentebestuur is hier op zijn plaats. Daarbij merken we op dat het gemeentebestuur een passend gebaar zou maken door met terugwerkende kracht de direct omwonenden een betekenisvolle tegemoetkoming te verstrekken voor alle reeds ondervonden hinder.



Colofon

Redactie

Dirk Fuite

Eindredactie

Rente de Weerd

rentedeweerd.aa@gmail.com

Lay-out & fotografie

Helena van Gelder

helena@prre.net

uitgave van

Stichting Gijzelgracht

oktober 2009

www.gijzelgracht.nl

verspreiding

direct omwonenden

Vijzelgracht &

belanghebbenden

oplage

150 exemplaren

