

Funderingen Noord zijn al slecht

Heischade

lastig te

bewijzen

DOOR BINNERT GLASTRA

LEIDEN - Huizenbezitters in het Noorderkwartier wacht een langdurige verzekeringsstrijd als er schade aan hun woning ontstaat door de bouw van nieuwbouwwijk Nieuw-Leyden. Dat denkt de Leidse vastgoedjurist Hendrik Stolz, die mede daarom afzag van de aankoop van een woning daar. „Het zit niet goed in die wijk.”

Stolz had graag een woning gekocht in een van de oude straten van het Noorderkwartier en ging er ook twee bezichtigen. Als vastgoedjurist weet hij waarop hij moet letten, dus hij las zich goed in en informeerde naar mogelijke problemen in de wijk. Zo kwam hij erachter dat de gemeente enkele jaren geleden voor alle huizen rond de te bouwen wijk Nieuw-Leyden, funderingsonderzoek heeft laten uitvoeren. Een standaardprocedure, te gebruiken als nulmeting voor het geval er schade optreedt als gevolg van bijvoorbeeld heien. De gemeente heeft ook een verzekering afgesloten. „Als iemand schade meent te hebben door de werkzaamheden, kan hij een claim indienen bij de gemeente”, zegt een gemeentewoordvoerder. Maar dat klinkt eenvoudiger dan het is, stelt Stolz. „Het is moeilijk te bewijzen welke schade door bestaande problemen komt en welke door de bouw. Ik ben bang dat bewoners er nat op zullen gaan.”

Bestaande problemen zijn er genoeg, blijkt uit de funderingsonderzoeken van de Amsterdamse firma Wareco. Het bedrijf constateerde in elke straat en bij elk huis verzakkingen, scheuren en scheefstand. Dat komt meestal door verzakkingen in het verleden, tegenwoordig zakt het niet onderheide Noorderkwartier in een 'normaal' tempo weg. Nieuwe problemen zijn te ver-

wachten bij langdurige verlaging van het grondwaterpeil, trillingen en zware ophogingen in de buurt. Alles dus wat tijdens de bouw van een nieuwbouwwijk te verwachten is. „Maar het hoeft geen probleem te zijn”, zegt Nico Borreman van Wareco. „Het grondwaterpeil kun je met damwanden lokaal houden en dat hebben we de gemeente ook geadviseerd. Heien kan trillingsvrij, al wordt het wel duurder en moet je specifiek van de bouwer eisen dat hij dat doet. Als het heien op een afstand verder dan veertig meter is, maakt de methode niet zoveel meer uit.”

Stolz is, door zijn eigen ervaringen in de wijk, bang dat makelaars de funderingsrapporten niet uit zichzelf zullen noemen. „Bakema en Pison zei desgevraagd dat er een rapport was, maar suggereerde dat er niks aan de hand was. De andere makelaar, De Leeuw, zei dat ze niet op de hoogte waren van de rapporten.” Of het door de e-mail komt die Stolz vervolgens stuurde is onduidelijk, maar de makelaar is nu wel op de hoogte en zegt potentiële kopers altijd te informeren. „We zeggen dat het een aandachtspunt is en verwijzen ze voor het rapport door naar de gemeente”, zegt Joost Verbaas van De Leeuw. Verder wijst hij erop dat ook kopers hun verantwoordelijkheid hebben. „Wij hebben een informatieplicht, kopers een onderzoeksplicht.”