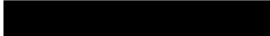


HANSELMAN
A SOCOTEC COMPANY

Postbus 557
6800 AN Arnhem
T (026) 442 04 60
info@hanselman.nl
www.hanselman.nl



Datum : 01 maart 2023
Uw referentie : project Schuttevaerkade, proj. nr. 5221
Onze referentie : 84173/005
Behandelaar : 
Betreft : Aansprakelijkheidsstelling i.v.m. schade pand  te Zwolle /Sloop
kantoorgebouw Schuttevaerkade 80-88

Geachte mevrouw 

Naar aanleiding van uw schademelding van 22 december 2022 aan Slokker Vastgoed hebben wij op 9 januari 2023 uw woning bezocht en gesproken met uw partner de heer Andre Neutink. Met de heer Neutink hebben wij de kwestie uitgebreid besproken en aansluitend de door u gereclameerde beschadigingen geïnspecteerd. Over onze bevindingen informeren wij u als volgt.

Algemeen

Uw woning betreft een tussenwoning in een rijtje van 5 waarvan de gevels zijn opgetrokken uit metselwerk en met pannen gedekt. De vloer- en dakconstructies bestaan deels uit hout en beton. De woning bestaat uit 2 bouwlagen. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd. De woning is in de jaren 50 van de vorige eeuw gebouwd.

Schademelding

U heeft op 22 december 2022 per mail bij Slokker Vastgoed de melding gemaakt van schade in de woning die het gevolg zouden zijn van de uitgevoerde sloopwerkzaamheden.

Tijdens ons bezoek op 9 januari 2023 verklaarde u vanaf de start van de sloopwerkzaamheden in de 1^e week van juni 2022 overlast te hebben ondervonden in de vorm van trillingen. Medio december 2022 heeft u scheuren in uw woning geconstateerd die volgens u eerder niet aanwezig waren.

Waarnemingen

Tijdens onze inspectie constateerden wij mede op aanwijzingen van de heer Neutink de navolgende gebreken in de woning:

BINNENZIJD

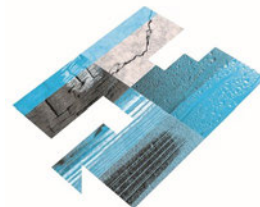
Begane Grond

Woonkamer aan de voorgevel:

- (Haar) scheuren tussen plafondplaten onderling.
- (Haar) scheuren tussen plafondplinten en gipsplafondplaten onderling.

Hal:

- (Haar) scheuren in stucwerk rondom voordeur.
- (Haar) scheur boven deur naar woonkamer.
- (Haar) scheur boven oude deurdoorgang naar keuken.



Keuken:

- (Haar) scheuren in stucwerk ter plaatse van overgang woning met uitbreiding.

Eerste verdieping

Slaapkamer linksachter:

- In de wand midden boven raamkozijn lichte scheurvorming zichtbaar.
- Scheurvorming rechts boven raamkozijn.

BUITENZIJDDE

Achtergevel:

- Angst voor verzakken uitbouw.

Onderzoek

Conform onze opdracht beoordeelden wij in welke mate de geclaimde schade is ontstaan als gevolg van de werkzaamheden van een nieuwbouwproject.

Voorafgaand aan de werkzaamheden is door Hanselman op 25 mei 2022 een bouwkundige opname gemaakt van uw woning. De bevindingen zijn vastgelegd in het bouwkundige opnamerapport met het kenmerk 84173/005 gedateerd 9 juni 2022. De resultaten hebben wij bij ons onderzoek betrokken.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden voor het project zijn trillingsmetingen uitgevoerd om de invloed op de omgeving te monitoren. Rondom het werkgebied zijn vier trillingsmeters geplaatst. De uitkomsten van de trillingsmetingen hebben wij bij ons onderzoek betrokken.

Beoordeling

Voorafgaand aan de werkzaamheden is van uw woning een bouwkundige opname gemaakt op 25 mei 2022. Dit betrof de buiten- en binnenzijde van uw woning.

Onderstaand een vergelijk tussen een aantal fotos gemaakt tijdens de bouwkundige opname van 25 mei 2022 en foto's door ons genomen tijdens onze inspectie van 9 januari 2023.



Foto 1 toont beschadiging rechts boven raamkozijn slaapkamer links achter d.d. 25 mei 2022



Foto 2 toont beschadiging rechts boven raamkozijn slaapkamer links achter d.d. 9 januari 2023

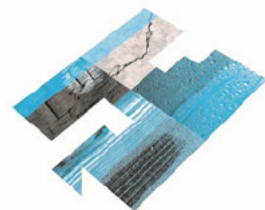


Foto 3 toont scheur achter stukwerk boven raamkozijn slaapkamer voorgevel d.d. 25 mei 2022



Foto 4 toont dezelfde scheur achter stukwerk boven raamkozijn slaapkamer voorgevel vanuit een andere hoek d.d. 9 januari 2023



Foto 5 toont beschadiging in stukwerk boven raamkozijn slaapkamer rechts achter d.d. 25 mei 2022

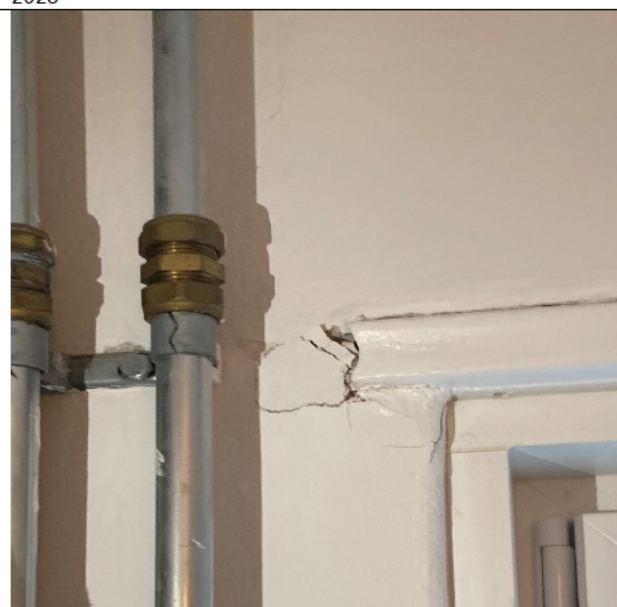
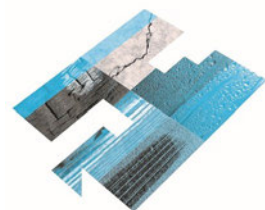


Foto 6 toont dezelfde beschadiging in stukwerk boven raamkozijn slaapkamer rechts achter d.d. 9 januari 2023



In de woning toonde de heer [REDACTED] ons aansluitend nog diverse verschillende beschadigingen. Onderstaand de aan ons getoonde beschadigingen in de woning:



Foto 7 toont haarscheur tussen wand en plafondplinten in woonkamer rondom d.d. 9 januari 2023



Foto 8 toont haarscheur tussen plafondplaten in woonkamer d.d. 9 januari 2023



Foto 9 toont lichte scheurvorming tussen aftimmering en stukwerk rondom voordeur aan de linkerzijde d.d. 9 januari 2023



Foto 10 toont lichte scheurvorming tussen aftimmering en stukwerk rondom voordeur aan de rechterzijde d.d. 9 januari 2023

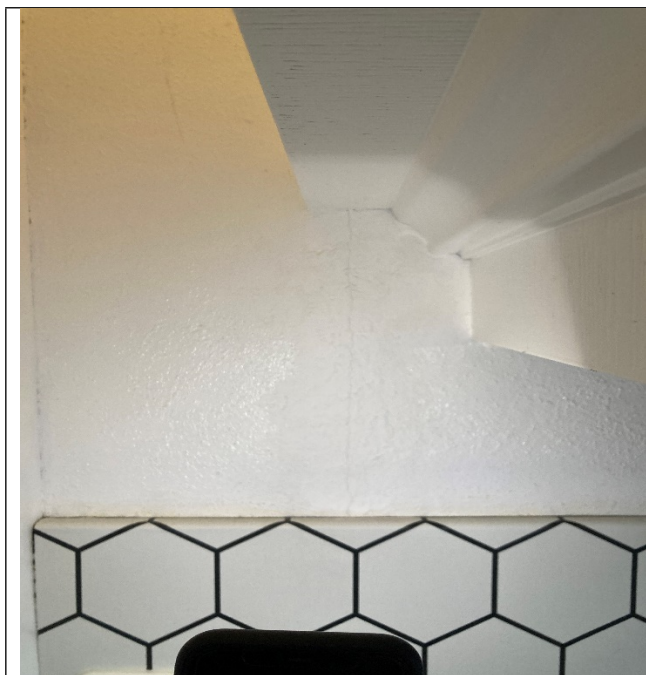
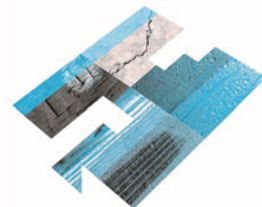


Foto 11 toont lichte scheurvorming in keuken tussen bestaande woning (links) en uitbouw (rechts) d.d. 9 januari 2023



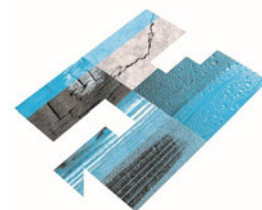
Foto 12 toont de uitbouw aan de achterzijde van de woning d.d. 9 januari 2023

De aanwezige scheuren in het voeg- en metselwerk van de voorgevel zijn het gevolg van een in het verleden in gang gezet proces waarvan ons en de heer [REDACTED] de oorzaak niet bekend is. Ondanks de sloopwerkzaamheden zijn de scheuren in de buitengevel niet verergerd ten opzichte van de bouwkundige opname van 25 mei 2022. Een deel van de ons getoonde (haar) scheuren in de woning waren al opgenomen tijdens de bouwkundige opname van 25 mei 2022, zijn niet verergerd en zijn het gevolg van een voor de sloopwerkzaamheden in gang gezet proces waarvan de oorzaak ons en de heer Neutink niet bekend is. Het voegwerk van de woning is slecht, poreus geworden en verzand als gevolg van de elementen (vocht/wind) en stamt uit de jaren 50 van de vorige eeuw.

Een deel van de ons getoonde beschadigingen zoals de (haar) scheuren rondom het plafond, tussen de plafondplaten, in de bijkeuken en rondom de voordeur die tijdens de bouwkundige opname van 25 mei 2022 niet zijn opgemerkt of niet aanwezig waren, zijn door ons op 9 januari 2023 wel zijn geconstateerd. Een deel van de ons getoonde (haar) scheuren boven de kozijnen zijn ook bij nummer 26 en 28 in het bouwkundige opname rapport vermeld. Op grond hiervan kunnen wij niet anders concluderen dan dat beschadigingen boven de kozijnen voor dit type woning gangbaar zijn, u deze beschadigingen al dan niet deskundig heeft weggewerkt en dat deze nu weer zichtbaar zijn.

Of de gebreken die niet genoemd worden in het rapport van de bouwkundige opnamen het gevolg zijn geweest van de sloopwerkzaamheden of ook door krimp/zetting is door ons niet met zekerheid vast te stellen. Daarom hebben wij de trillingssnelheden beoordeeld die zijn gemeten tijdens de sloopwerkzaamheden. Conform de beoordelingsrichtlijn SBR A: Schade aan bouwwerken: 2017, is de grenswaarde van overschrijdingen voor deze meting vastgesteld op 3,33 mm/s bij 0 t/m 10 Hz, bij een hogere frequentie is de grenswaarde ook hoger.

Het staat ons inziens niet ter discussie of er in de woning trillingen zijn gevoeld. Binnen het frequentiegebied kunnen trillingen voelbaar zijn vanaf ca. 0,3 mm/s en hoorbaar zelfs nog lager.



8.1 Situatietekening

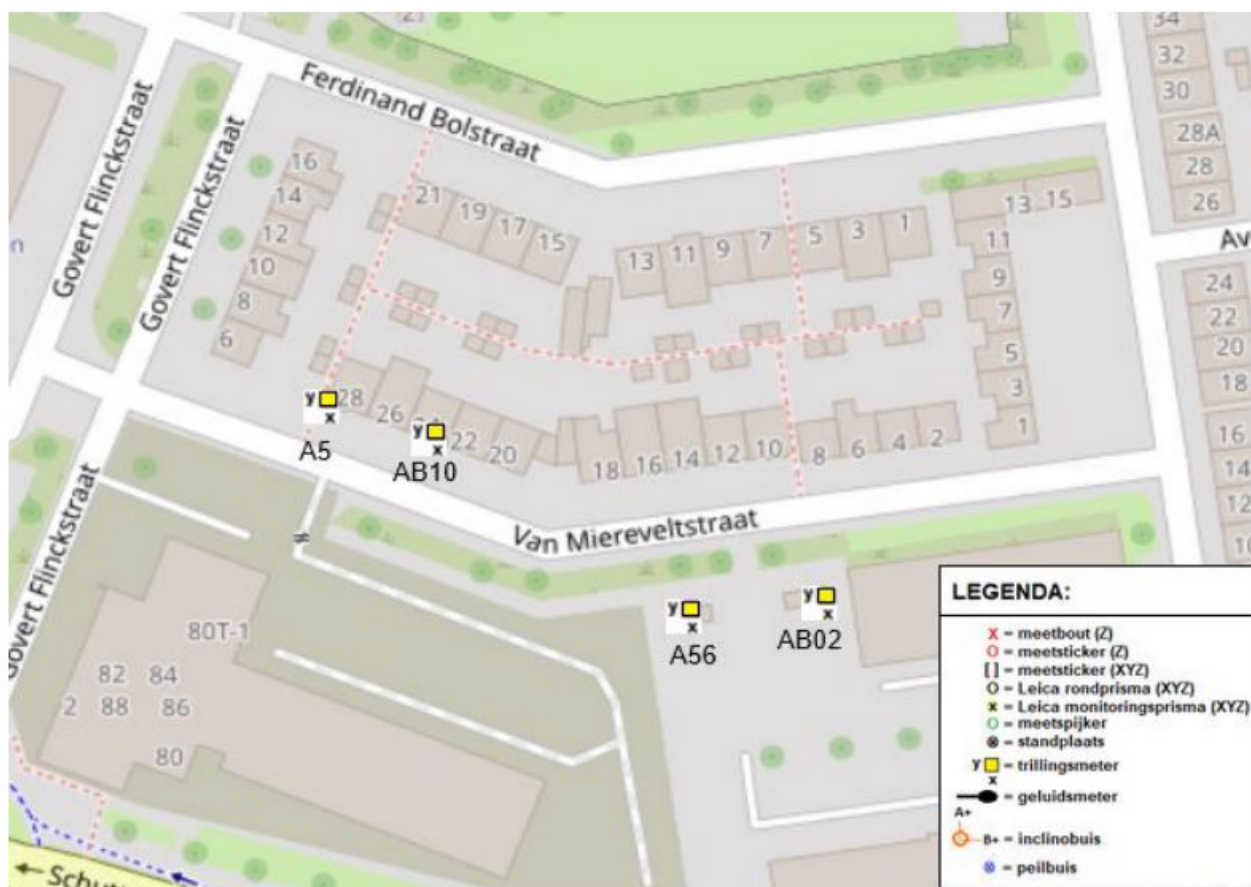
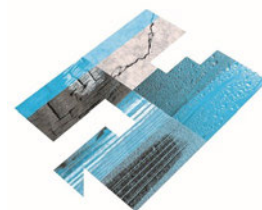


Foto situatietekening van het project en de trillingsmeters. (afbeelding uit Rapport Trillingsmetingen)

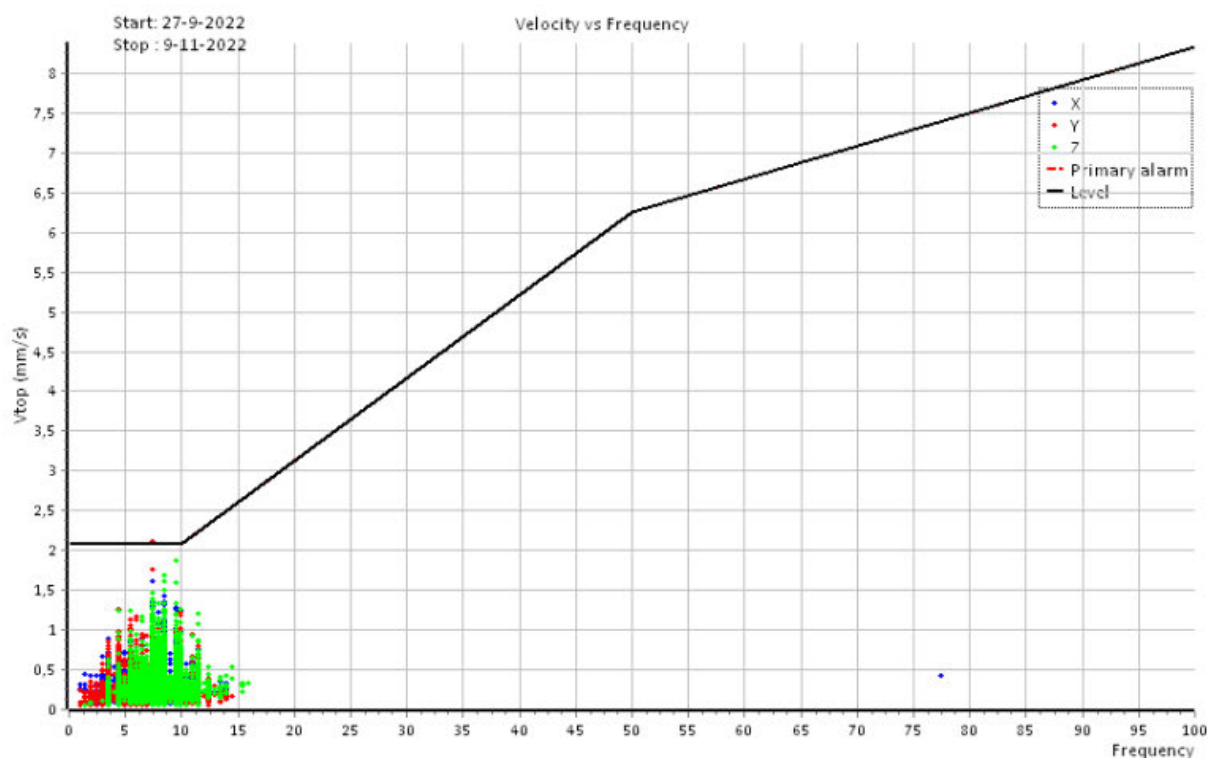
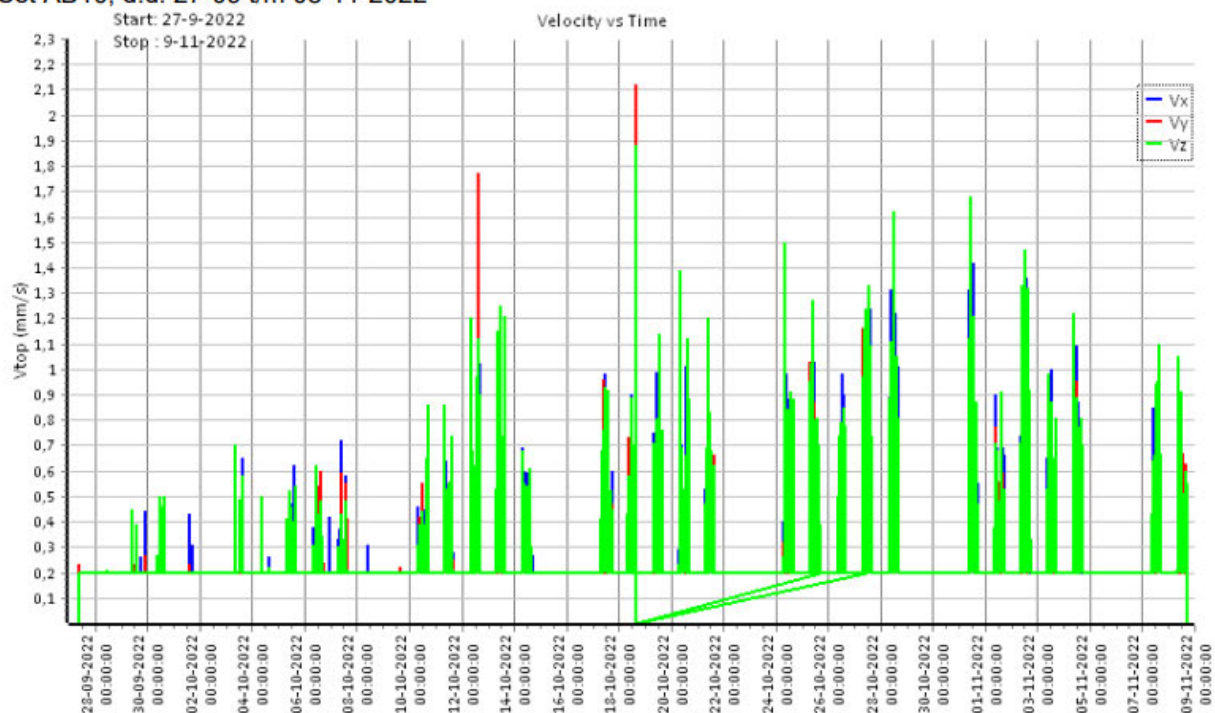
De afstand tussen de trillingsmeters AB10 en A5, en het werkgebied is vrijwel hetzelfde als de afstand tussen het werkgebied en uw woning. Daarom is het aannemelijk dat uw woning aan dezelfde trillingen onderhevig is geweest. Zichtbaar is dat het zwaartepunt van de trillingssnelheden tussen de 1,5 en de 2,0 mm/s ligt. Deze snelheden zijn ruim onder de grenswaarde en te gering om scheurvorming te veroorzaken. Op 18 oktober 2022 is om 16.22 uur op trillingsmeter AB10 een lichte overschrijding van de grenswaarde gemeten, zie onderstaand. Aangezien het een eenmalige en lichte overschrijding is geweest kan deze trilling niet de oorzaak zijn van de door de heer Neutink aan ons getoonde beschadigingen in uw woning. De oorzaak van de beschadigingen moet worden gezocht in de voor de sloopwerkzaamheden aanwezige beschadigingen als gevolg van een voor de sloopwerkzaamheden in gang gezet proces.

Van Miereveltstraat 24 - woning

Meetset:	AB10	Grenswaarde:	3,33 (2,08) mm/s @ 0-10 Hz	
Datum en tijd	Max.waarde (mm/s)	Frequentie (Hz)	Versnelling (m/s²)	Opmerking
18-10-22 16.22u	2,12	7,5	0,10	1x overschrijding

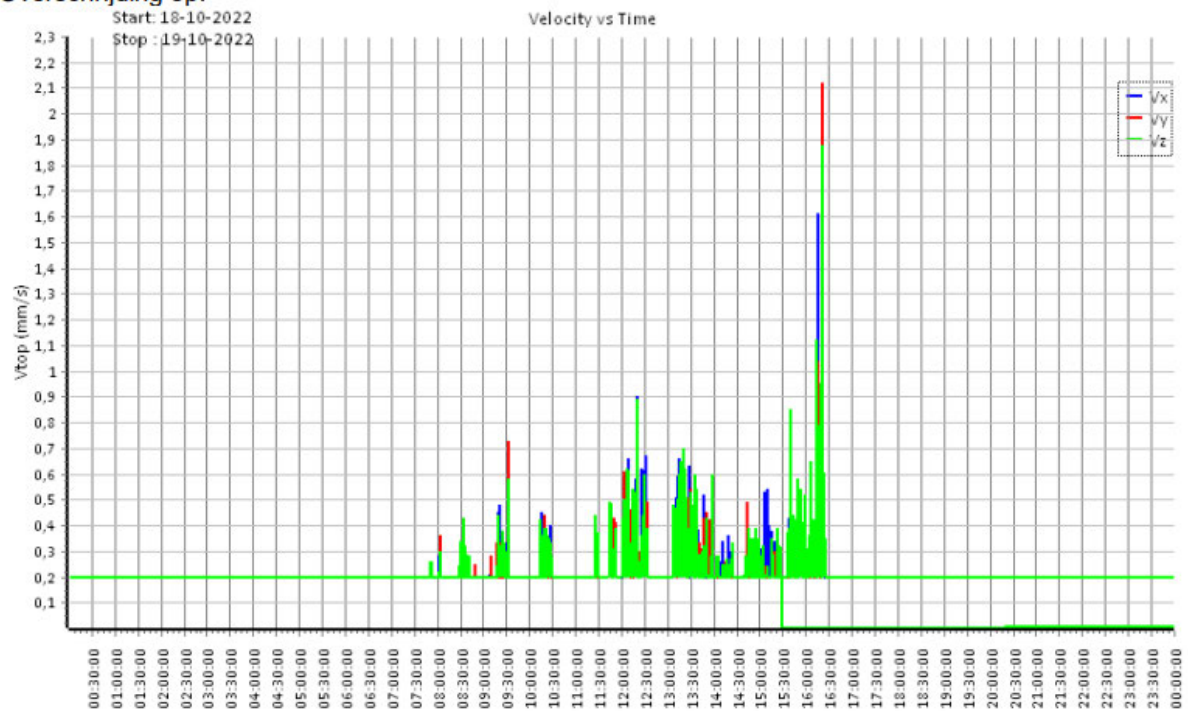


Set AB10, d.d. 27-09 t/m 08-11-2022



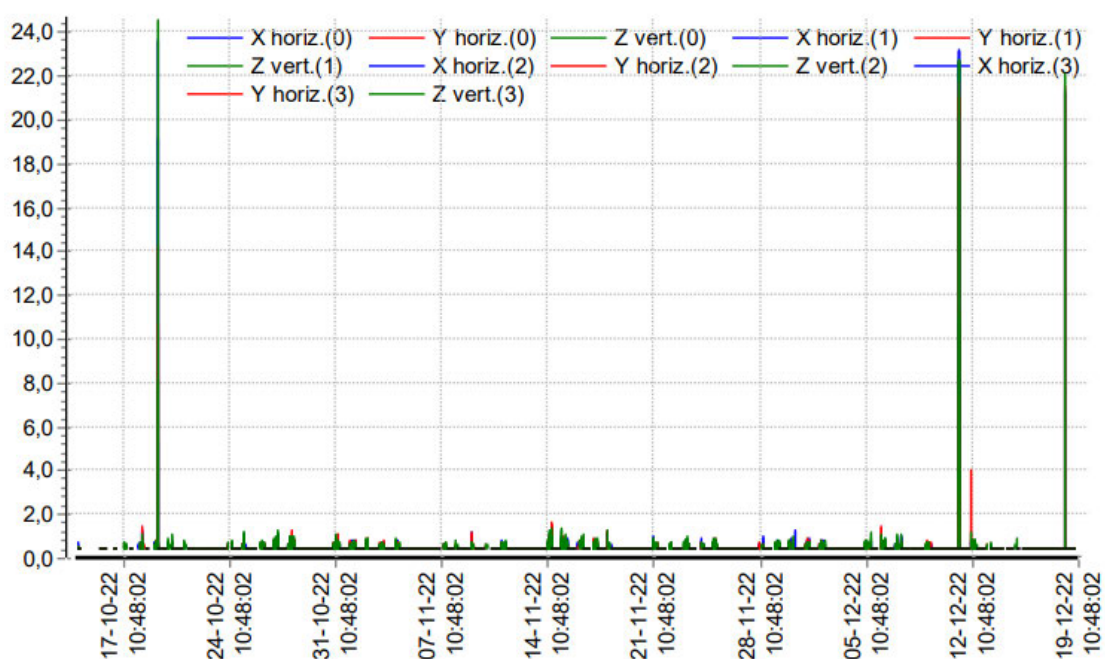


Overschrijding op:

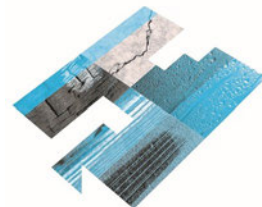


8.4 Grafieken Van Mierveltstraat 28 (woning)

Set A5, d.d. 14-10 t/m 19-12-2022



Bij trillingsmeter A5 zijn geen overschrijdingen geconstateerd

**Conclusie**

Een bouwkundige opname heeft zijn beperkingen als gevolg van invloeden van lichtinval, temperatuur etc. Gebreken die in het rapport van een bouwkundige opname niet worden genoemd zijn niet per definitie daarna ontstaan of hebben een oorzakelijk verband met trillingen die daarna zijn ontstaan. Naar aanleiding van de bouwkundige opname van 25 mei 2022, onze bevindingen van 9 januari 2023 en de gegevens van de trillingsmeters achtten wij een causaal verband tussen de geclaimde schade en de sloopwerkzaamheden onwaarschijnlijk. Om deze reden zijn wij niet overgegaan tot vaststelling van de herstelkosten.

Voor de angst van u dat de uitbouw aan de achterzijde van de woning als gevolg van de sloopwerkzaamheden zou zijn verzakt hebben wij geen indicatoren in of aan de woning geconstateerd, te denken valt aan schade door verzakking van de uitbouw (glasbreuk, scheurvorming tussen verschillende materialen onderling) die dit onderbouwen.

Een kopie van deze brief hebben wij aan Slokker Vastgoed gestuurd.

Met vriendelijke groet,

Hanselman Groep B.V.