Gmail [redacted]

RE: Inspectie KBK mtb tot schade Haarlemmerplein 29 II te amsterdam

1 bericht

Brons, Merel [redacted] 28 mei 2020 om 14:45
Aan: [redacted]

Beste meneer Bulo,

Bedankt voor uw uitgebreide reactie.

Ik wacht de terugkoppeling van KBK af

Naar aanleiding hiervan zal het reparatieproces in gang gezet worden. Zodra ik een terugkoppeling heb neem ik contact met u op om u hierover te informeren.

Wij hebben op een eerder moment geen reparatieverzoeken ontvangen

Ymere heeft een melding van de huurder nodig voordat wij actie kunnen ondernemen. Wij hebben geen eerdere melding van u ontvangen over de gebreken in de woning. Bij de rechtszaak werden deze voor het eerst aan ons meegedeeld.

Met vriendelijke groet,

Merel Brons

Accountmanager Vastgoedservice

Muiderstraatweg 19, 1111 PS Diemen

Postbus 2412, 1000 CK Amsterdam

Vragen?

[redacted]

vastgoedvragen@ymere.nl

werkdagen: maandag t/m vrijdag, behalve woensdag

Van: Cecil Bulo [redacted]
Verzonden: dinsdag 26 mei 2020 23:11
Aan: schade <schade@ymere.nl>
Onderwerp: Inspectie KBK mtb tot schade Haarlemmerplein 29 II te amsterdam

Beste mevrouw Brons,

Op dinsdag 21 april heeft u mij per email bevestigd dat u een opdracht heeft uitgezet bij de KBK, aannemersbedrijf die opdrachten uitvoert voor Ymere. Maandag 25 mei jl. is er een medewerker van KBK langsgekomen om te kijken naar de gebreken in de woning waarover ik een klacht heb ingediend. Een kopie van deze email zal ik ook aan de rechtbank doen toekomen ter aanvulling van mijn dossier.

In uw email d.d. 21 april heeft u o.a. het volgende geschreven: "Er wordt een opdracht uitgezet naar de aannemer KBK. Zij zullen het schimmelprobleem in uw woning onderzoeken en bekijken of de schimmel/ vocht ontstaat door een technisch gebrek. Ook zullen er reparaties aan twee ramen worden uitgevoerd. Binnen vijf werkdagen neemt KBK contact met u op om een afspraak in te plannen. Het kan wat langer duren voordat de afspraak daadwerkelijk ingepland wordt door het coronavirus.".

Ik heb de medewerker van KBK alle schimmel- en vochtplekken laten zien in de woonkamer, keuken en slaapkamer. Tevens heb ik hem scheuren in de badkamer en slaapkamer laten zien, de defecte ramen en het buitenschilderwerk. De medewerker heeft voor een aantal gebreken direct een conclusie getrokken en bij een paar onder voorbehoud omdat er meer onderzoek gedaan moet worden op het dak en de buitengevel.

De volgende conclusies zijn er getrokken:

- 2 defecte ramen: die zullen worden gerepareerd en indien dit niet mogelijk is moeten deze worden vervangen.
- schimmel in de woonkamer: wordt veroorzaakt door vocht. Om de oorzaak te achterhalen dient met een hoogwerker de buitengevel en de ramen geïnspecteerd te worden. Bij bepaalde weersomstandigheden komt er regenwater/vocht onder de kozijnen door. Uiteindelijk zullen gipsplaten over de gehele muur vervangen moeten worden.
- Schimmel in de keuken: hier is geen sprake van schimmel maar van houtrot dat wordt veroorzaakt door vocht dat vermoedelijk lekt in de badkamer.
- Scheur in de vloer van de badkamer: wordt veroorzaakt door vocht dat zich achter de gipsplaten bevindt. Door werking van de muren/gipsplaten zijn er scheuren in het tegelwerk ontstaan waardoor vocht weer de kans krijgt. Vloer, tegelwerk en gipsplaten zullen vervangen moeten worden. In de tussentijd zal KBK het e.a. komen kitten zodat het vochtprobleem niet groter wordt.
- Vocht- en schimmelplekken in de slaapkamer: wordt vermoedelijk veroorzaakt door een mogelijke lekkage van het dak. Om dit zeker te weten zal eerst het dak geïnspecteerd moeten worden. Als de oorzaak is gevonden, zal na reparatie van het dak de vocht- en schimmelplekken in de slaapkamer aangepakt worden en zal de wand volledig opnieuw gestuukt moeten worden.
- Scheur in de muur slaapkamer (nieuw): het is onduidelijk waa door dit wordt veroorzaakt. Wat wel duidelijk is dat het niet om een scheur in het pleisterwerk gaat maar een scheur in de constructie van de muur/pilaar. Zie bijgevoegde foto's.

De medewerker van KBK heeft, zonder mij tegen het zere been te willen schoppen, geconcludeerd dat de woning 'op' is. Hij kon zien dat er 24 jaar in de woning is gewoond zonder dat er groot onderhoud heeft plaatsgevonden. Klein onderhoud zoals stopcontacten repareren en vervangen van tegels, waar ik volgens de huurvoorwaarden zelf verantwoordelijk voor ben, kunnen niet naar behoren uitgevoerd worden omdat de staat van gipsplaten dermate slecht is dat deze kleine werkzaamheden geen vat zullen hebben. Hij is ook op de hoogte van de inspectie door KBK aan de fundering van het pand, die een aantal weken geleden heeft plaatsgevonden. Hij heeft zich niet direct uitgesproken over mogelijke verzakking van het pand maar heeft niet ontkent toen in dit zelf opperde. Zijn reactie was dat er in heel Amsterdam verzakking van panden plaatsvindt. Hij heeft het volgende toegezegd:

- de uitkomsten van de inspectie zal hij aan Ymere rapporteren en zal daarbij tevens ook bespreken welke van de gebreken direct aangepakt moeten worden.
- voor de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden zoals de ramen en het kitten van de badkamer zal op korte termijn een afspraak gemaakt worden door KBK.
- voor de inspectie van de gevel en het dak zal hij contact met Ymere nemen.
- om de staat van de woning te beoordelen zal hij Ymere adviseren contact met mij op te nemen om een afspraak te maken voor een inspectie dppr een eigen medewerker.

Deze acties zullen eerst uitgevoerd moeten worden zodat duidelijk wordt welk (groot) onderhoud aan het dak, buitengevel en schilderwerk gedaan moet worden voordat de gebreken in mijn woning aangepakt kunnen worden.

Ik ben blij dat de medewerker van KBK de tijd heeft heeft genomen om alle gebreken te inventariseren. Het is fijn om van een professional te horen dat er meer aan de hand is dan alleen de zichtbare gebreken en dat deze worden veroorzaakt door andere en grotere technische oorzaken die buiten mijn invloed liggen. Het is een pleister op de wond maar het is voor mij tevens een bevestiging dat er méér aan de hand is en dat gebreken veel eerder aangepakt moesten worden. Jammer dat dit pas is ingezet door een rechtzaak en dat ik als huurder niet eerder serieus ben genomen door Ymere.

Ik vertrouw erop dat Ymere zijn rol als verhuurder oppakt, zijn verantwoordelijkheden nakomt en mij op de hoogte houdt van de uitkomst van de onderzoeken en de ontwikkelingen met betrekking tot het onderhoud. Tevens hoop ik dat u het advies van KBK opvolgt en ik binnenkort een inspecteur van Ymere kan verwachten om een indruk op te doen over de staat van mijn woning en het pand.

Ik zie uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,

C. Bulo