huurcommissie

Postbus 16495
2500 BL Den Haag

Rapport van onderzoek

Verzoek
Huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken

Woonruimte
Haarlemmerplein 29 2
1013HP AMSTERDAM
Hierna te noemen: woonruimte

Huurder
C.R.A. Bulo

Verhuurder
Ymere afdeling Woonservices



ALGEMENE INFORMATIE

Datum ingang huurovereenkomst	: 4 mei 1996
Datum aanzegging gebreken	: 2 november 2020
Datum ontvangst verzoekschrift	: 8 januari 2021
Eerdere uitspraken (laatste 3 jaar)	: Nee
Aard van de woonruimte	: Zelfstandige woning
Woonvorm	: Meergezinshuis 2e verdieping
Bouwjaar/bouwperiode	: 1905
Monument	: Nee
Betaalde huurprijs	: € 545,31 per maand
Rapporteur	: [redacted]
Datum onderzoek	: 22 februari 2021
Gesproken met	: Huurder C.R.A. Bulo

Doel van het onderzoek
Het onderzoek omvat een inspectie naar de door huurder gemelde onderhoudsklachten, waarbij alleen de klachten onderzocht worden die zijn opgenomen in de aanzegging onderhoudsgebreken. Klachten die niet schriftelijk aan de verhuurder zijn gemeld, worden niet onderzocht.

Doel van het rapport
Dit rapport is opgesteld door de Dienst van de Huurcommissie. Tijdens de hoorzitting worden de partijen in de gelegenheid gesteld om op het rapport te reageren. De Huurcommissie zal aan de hand van dit rapport beoordelen of er sprake is van gebreken die in het gebrekenboek van de Huurcommissie zijn opgenomen of daarmee zijn gelijk te stellen.
Het gebrekenboek is te vinden op www.huurcommissie.nl/gebrekenboek

Hoe leest u dit rapport
De huurder heeft in de gebrekenmelding de klachten schriftelijk gemeld aan de verhuurder.
De onderzoeker heeft zijn bevindingen per klacht beschreven en gerelateerd aan het gebrekenboek. Per gebrek zal in het rapport aangegeven worden of deze volgens het gebrekenboek als een gebrek gekwalificeerd kan worden.

huurcommissie

Postbus 16495
2500 BL Den Haag

Algemene conclusie
Volgens de bevindingen van de rapporteur kent de woonruimte ernstige gebreken in de Categorie C. Dit kan leiden tot een tijdelijke verlaging tot 40% van de geldende huurprijs.

BEVINDINGEN ONDERZOEKER
Huurder heeft de verhuurder verzocht een (aantal) gebreken of tekortkomingen in of aan de woonruimte op te heffen.

Klacht 1 (woonkamer)
a. De ramen richting Haarlemmerplein zijn moeilijk te openen, zitten vast door scheefstand. De draai/kiephendels zijn defect.
b. De vloer in de woonkamer en keuken hellen als gevolg van scheefstand.
c. Sporen van vocht op de binnenmuur in de woonkamer door vochtdoorslag van de buitengevel.
d. Kozijnen richting Korte Marnixstraat schilderwerk slecht en houtrot.
e. Ramen in de erker lekken bij harde regen.

<u>Tijdens het onderzoek is het volgende geconstateerd</u>
a. Door verzakking klemt het linker draai/kiepraam aan de onderzijde waardoor deze moet enige moeite open en dicht gaat. Het rechter en middelste draai/kiepraam klemmen in ernstige mate en het sluitwerk hiervan is versleten/defect waardoor de ramen niet meer open kunnen.

   De klacht is te kwalificeren onder een gebrek in de categorie C sub D7 en D4.
   (CD7) *De deur of het raam klemt zo ernstig dat het niet meer door middel van het aanwezige sluitwerk gesloten kan worden.*
   (CD4) *Het hang- en sluitwerk functioneert niet meer door een technisch gebrek.*

b. De houten vloer in de woonkamer met open keuken vertoont een scheefstand die kleiner is dan 15 mm per strekkende meter.

c. De voorzetwand in de woonkamer is over een oppervlakte van ca. 2 m² wit uitgeslagen. Dit wordt mogelijk veroorzaakt door inwerking van condens en/of vochtdoorslag van de zijgevel (Korte Marnixstraat).





d. Het buitenschilderwerk van de kozijnen in de zijgevel (Korte Marnixstraat) is grotendeel gebladderd en/of verveloos waardoor de onderdorpels verweerd zijn en scheuren vertonen.

huurcommissie

Postbus 16495
2500 BL Den Haag

e. Er bevinden zich droge sporen van vocht op de vensterbank en de borstwering van de erker in de woonkamer, hetgeen mogelijk is veroorzaakt door inregen van de erkerramen. Het "vaste" raam in de erker vertoont met de onderdorpel een spienaad van 2 tot 6 mm. Volgens de huurder lekken de ramen alleen bij hevige en harde wind. Tijdens het onderzoek was het droog weer.





Klacht 2 (keuken)

a. Het aanrechtblad zit los.
b. Vochtsporen op de muur naast het keukenblok door lekkage van de naastgelegen doucheruimte.

<u>Tijdens het onderzoek is het volgende geconstateerd</u>

a. Het rvs-aanrechtblad ligt los op de onderkasten. Er treedt geen lekkage op lekkage.\
b. Het wandtegelwerk naast het keukenblok is over een oppervlakte van ca. 0,5 m² losgekomen van de ondergrond en staat enigszins bol. De houten vloer naast het keukenblok is over een oppervlakte van 15 x 40 cm vochtig. Dit wordt waarschijnlijk veroorzaakt door vochtdoorslag vanuit de naastgelegen doucheruimte. De granito douchevloer en het wandtegelwerk is gescheurd.

De klacht is te kwalificeren onder een gebrek in de categorie C sub Nb2.
(CNb2) *De vloer en/of wand van de badruimte is onvoldoende waterdicht afgewerkt waardoor lekkage of vochtdoorslag van deze ruimte naar een andere ruimte plaatsvindt.*



Keukenwand en vloer.



Doucheruimte.

huurcommissie

Postbus 16495
2500 BL Den Haag

Klacht 3 (doucheruimte)
a. Muur doucheruimte vertoont op diverse plaatsen scheuren.
b. Onvoldoende mogelijkheid tot ventilatie waardoor het verfwerk gaat bladderen.

Tijdens het onderzoek is het volgende geconstateerd
a. De binnenwanden in de doucheruimte vertonen onderling en ter plaatse van de aansluiting met het plafond krimp/zettingsscheuren.
b. Het sauswerk op de wand boven het tegelwerk in de doucheruimte is plaatselijk gebladderd waardoor de gipsplaat zichtbaar is, hetgeen waarschijnlijk is veroorzaakt door inwerking van spatwater.



Klacht 4 (trappenhuis)
a. Het witwerk van de muren bladdert plaatselijk.

Tijdens het onderzoek is het volgende geconstateerd
a. Het stuc/pleisterwerk van de muur in het gemeenschappelijk trappenhuis ontbreekt over een oppervlakte van ca. 1 m².



huurcommissie

Postbus 16495
2500 BL Den Haag

Klacht 5 (zolderkamer)
a. Binnenmuur grenzend aan het trappenhuis vertoont een scheur.
b. De muur is over de gehele oppervlakte vochtig, hetgeen wordt veroorzaakt door vochtdoorslag.

<u>Tijdens het onderzoek is het volgende geconstateerd</u>
a. De binnenmuur in de zolder(slaap)kamer vertoont een scheur over een lengte van 80 cm met een breedte van 2 mm.



b. Er bevinden zich sporen van vocht op de muur in de zolder(slaap)kamer over een oppervlakte van 60 x 60 cm (0,36 m²) en 50 x 40 cm (0,20 m²). Dit wordt waarschijnlijk veroorzaakt door vochtdoorslag van de achtergevel welke boven het dak uitsteekt van het naastgelegen pand aan de Korte Marnixstraat. Tijdens het onderzoek zijn ter plaatse van de vochtplekken diverse metingen met de vochtmeter (Testo 616) uitgevoerd. Uit deze meting is gebleken dat het steenachtige constructiedeel als zeer vochtig tot nat gekwalificeerd moet worden.

De klacht is te kwalificeren onder een gebrek in de categorie C sub 9.
(C9) *Er is sprake van ernstige vocht- of schimmelplekken als gevolg van optrekkend of doorslaand vocht.*



