



Huurcommissie

F. Limperg
Bestevâerstraat 198-3
1055TS AMSTERDAM

Huurcommissie
Postbus 16495
2500 BL Den Haag

0800 488 72 43
www.huurcommissie.nl

Zaaknummer
2312865

Uw kenmerk
n.v.t.

Woonruimte
Bestevâerstraat 198-3
1055TS AMSTERDAM

Den Haag 12 januari 2024
Onderwerp Uw reactie op het onderzoeksrapport

Geachte heer Limperg,

De Huurcommissie heeft onder zaaknummer 2312865 een verzoek in behandeling over de woonruimte op het adres Bestevâerstraat 198-3 1055TS, AMSTERDAM. Hierbij ontvangt u het rapport met de resultaten van ons onderzoek. Lees het rapport goed door. Met deze brief vragen wij u om hierop te reageren. Wij sturen het rapport ook aan de verhuurder. De verhuurder kan er ook op reageren.

Hoe gaat uw zaak nu verder? Er zijn 2 mogelijkheden:

1. U bent het eens met het onderzoeksrapport en u ziet geen fouten

Bent u het eens met wat er in het onderzoeksrapport staat en ziet u geen fouten in het rapport? Dan hoeft u niets te doen. U krijgt vanzelf de uitspraak. Of we nodigen u en uw verhuurder uit voor een zitting. Dan krijgt u na de zitting de uitspraak.

2. U bent het niet eens met het onderzoeksrapport of u ziet fouten

- Laat ons uiterlijk één week na de verzenddatum van deze brief weten waar u het niet mee eens bent.
- Reageer ook op alle fouten in het rapport.
- Stuur bewijs mee. Bijvoorbeeld foto's of documenten waaruit duidelijk blijkt dat het rapport niet klopt.
- Het is belangrijk dat u reageert en dat u bewijs meestuurt. Want dit kan van invloed zijn op het vervolg en de uitkomst van de procedure.

U krijgt na uw reactie de uitspraak. Of we nodigen u en uw verhuurder uit voor een zitting. Dan krijgt u na de zitting de uitspraak.

Hoe geeft u uw reactie door?

Log in op <https://portaal.huurcommissie.nl>. Ga naar uw zaaknummer en voeg uw reactie en bewijsstukken toe aan uw zaak.

Heeft u meer tijd nodig?

Wilt u reageren, maar lukt dit niet binnen 1 week? Vraag dan uiterlijk één week na de verzenddatum van deze brief uitstel aan. U krijgt dan 1 week langer de tijd om te reageren.

Log in op <https://portaal.huurcommissie.nl>. Ga naar uw zaaknummer en voeg uw verzoek tot uitstel toe aan uw zaak. Of bel gratis 0800 488 72 43 en vraag telefonisch om uitstel.

Heeft u vragen?

Kijk op www.huurcommissie.nl of bel gratis 0800 488 72 43.

U kunt ons bellen op maandag tot en met vrijdag tussen 9:00 en 17:00 uur.

Met vriendelijke groet,



drs. J.M. Krooshof - Bakker

Directeur Dienst van de Huurcommissie



Rapport van onderzoek

Verzoek

Huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken

Woonruimte

Bestevâerstraat 198-3 1055TS, AMSTERDAM
Hierna te noemen: de woonruimte

Verzoeker

F. Limperg

Verhuurder

ERVEN J. Limperg

ALGEMENE INFORMATIE

Datum ingang huurovereenkomst	: 1 mei 1995
Datum aanzegging gebreken	: 4 oktober 2023
Datum ontvangst verzoekschrift	: 20 november 2023
Eerdere uitspraken (laatste 3 jaar)	: Geen
Aard van de woonruimte	: Zelfstandige woning
Woonvorm	: Meergezinshuis op de 3 ^e en 4 ^e etage gelegen
Bouwjaar/ bouwperiode	: 1942
Monument	: Geen
Betaalde huurprijs	: € 555,43 per maand op 1 juli 2020
Rapporteur	: R. Passmann
Datum onderzoek	: Woensdag 10 januari 2024
Gesproken met	: Huurder F. Limperg

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. 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 klacht zal in het rapport aangegeven worden of deze volgens het gebrekenboek als een gebrek gekwalificeerd kan worden.

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

De huurder heeft de verhuurder verzocht een (aantal) gebreken of tekortkomingen in of aan de woonruimte op te heffen.

Gebreken en tekortkomingen zoals vermeld in Bijlage II bij het Besluit huurprijzen woonruimte:

Categorie A

Geen

Categorie B

Geen

Categorie C

Ja

Klacht (1)

Lekkage op de zolderruimten (via ophoping van regenwater tussen de deklagen op het dak)

Tijdens het onderzoek is het volgende geconstateerd

Huurders woonruimte is gelegen op de derde en vierde etage. De zolderbergingen zijn gesitueerd op de vierde etage aan de voorgevel.

Er bevinden zich vochtplekken aan de bovenzijde van het gestuukte schoorsteenkanaal, doorlopend op het plafond, over een oppervlakte van ongeveer 1.00m x 0,30m (0,3m²), hetgeen wordt veroorzaakt door vochtdoorslag bij het schoorsteenkanaal en/ of een dak lekkage. Huurder vangt het lekwater, om doorslag naar de ondergelegen ruimte te voorkomen, op door bakken op de vloer te plaatsen.

Ook in de hal, die toegang tot de bergingen biedt, en in de naastgelegen berging zijn schimmelplekken op het plafond aangetroffen over oppervlakten van respectievelijk 1m² (hal) en 4m² (berging). Hier zou het water niet fysiek binnenkomen.

In het deskundigenrapport, opgesteld door de huizenarts, wordt aangegeven dat onder de dakbedekking water is aangetroffen. Aannemelijk is dat de bitumineuze dakbedekking, met een ballast laag van grind, overlaagd is.

De onderzoeker is tijdens het onderzoek niet op het dak geweest aangezien het platte niet op veilige wijze bereikbaar is.

Tijdens het onderzoek zijn ter plaatse van de vocht- en/of schimmelplekken in de “overige ruimten” diverse metingen met de vochtmeter (Testo 606-2) uitgevoerd. Uit deze meting is gebleken dat het steenachtige constructiedeel als zeer vochtig tot nat gekwalificeerd moet worden.

Tekst uit gebrekenboek

(CV2) *Ernstige schimmelvorming en/of vochtplekken als gevolg van doorslaand of optrekkend vocht in tot de woonruimte behorende overige ruimten.*



Vochtplekken op het schoorsteenkanaal/ plafond



opgevangen lekwater



Schimmelvorming op het plafond in de hal en de naastgelegen berging

Als het gebrek onder CV2 verholpen is, maar de aanwezige (ernstige) gevolgschade waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is nog niet, dan kan dit worden aangemerkt als een gebrek in de categorie C8.

Tekst uit gebrekenboek

(C8) *Er is sprake van gevolgschade aan het gehuurde van een inmiddels opgeheven gebrek als bedoeld in deze bijlage, voor zover die het woongenot ernstig schaadt.*

Klacht (2)

Barsten in de muren (veiligheid, risico op vervolgschade). Schimmelvorming in de gemeenschappelijke hal.

Tijdens het onderzoek is het volgende geconstateerd

In het trappenhuis, bij de opgang van de derde naar de vierde etage, zijn ter plaatse van het glazen daklicht diverse vochtplekken op de gestuukte wand zichtbaar over een oppervlakte > 1m². De vochtplekken zijn ontstaan door lekkage via het platte dakvlak. Door de inwerking van vocht is het witwerk deels los van de ondergrond gekomen en is ernstige scheurvorming in het stucwerk ontstaan. Doordat de bovenzijde van het trapgat niet bereikbaar is, heeft alleen een visuele inspectie plaats kunnen vinden en zijn er geen vochtmetingen uitgevoerd. Aannemelijk is dat ook hier de muren als nat gekwalificeerd dienen te worden.

Overige scheurvorming in de vertrekken van de woning zijn bekeken en verder niet ernstig van aard. Het betreffen hier lichte zettingsscheurtjes.

Tekst uit gebrekenboek

(CV2) *Ernstige schimmelvorming en/of vochtplekken als gevolg van doorslaand of optrekkend vocht in tot de woonruimte behorende overige ruimten.*

(C6) *Er is sprake van: slechte staat van binnenmuren en plafonds in de vorm van ernstige scheurvorming of loslatend tot het gehuurde behorend pleisterwerk.*



Lekkageplekken en scheurvorming in het trappenhuis

Als het gebrek onder CV2 verholpen is, maar de aanwezige (ernstige) gevolgschade waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is nog niet, dan kan dit worden aangemerkt als een gebrek in de categorie C8.

Tekst uit gebrekenboek

(C8) *Er is sprake van gevolgschade aan het gehuurde van een inmiddels opgeheven gebrek als bedoeld in deze bijlage, voor zover die het woongenot ernstig schaadt.*

Klacht (3)

Vocht rond elektrische bedrading (veiligheid)

Tijdens het onderzoek is het volgende geconstateerd

In het slaapvertrek op de derde etage, gelegen aan de achtergevel, zou naar huurders verklaring vochtdoorslag plaatsvinden doordat lekwater doorsijpelt vanaf de bovengelegen etage. Hierdoor zijn lichte vochtplekken op het gestuukte plafond rond de plafondlamp ontstaan en begint een deel van het witwerk los van de ondergrond te komen over een totaal oppervlak van ongeveer 0,80m x 0,80m (0,64m²). Om vochtdoorslag naar het ondergelegen appartement tegen te gaan, vangt de huurder het lekwater op in bakken.

Tijdens het onderzoek zijn ter plaatse van de vocht- en/of schimmelplek diverse metingen met de vochtmeter (Testo 606-2) uitgevoerd. Uit deze meting is gebleken dat het steenachtige constructiedeel als zeer vochtig tot nat gekwalificeerd moet worden.

Tekst uit gebrekenboek

(CV1) *Ernstige schimmelvorming, vocht- en/of roetplekken als gevolg van optrekkend of doorslaand vocht in een of meer van de tot de woonruimte behorende verblijfsruimten (inclusief de tot die ruimten behorende vaste kastruimte).*



Vochtplekken/ onthecht witwerk rond de plafondlamp

Als het gebrek onder CV1 verholpen is, maar de aanwezige (ernstige) gevolgschade waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is nog niet, dan kan dit worden aangemerkt als een gebrek in de categorie C8.

Tekst uit gebrekenboek

(C8) *Er is sprake van gevolgschade aan het gehuurde van een inmiddels opgeheven gebrek als bedoeld in deze bijlage, voor zover die het woongenot ernstig schaadt.*

OVERIGE BEVINDINGEN

Klacht (5)

Stankoverlast (onopgeloste problemen met riolering/standleiding)

Tijdens het onderzoek is het volgende geconstateerd

In de badkamer op de derde etage en in de toiletruimte/ ketelhuis op de vierde etage vindt naar huurders verklaring stankoverlast plaats. Tijdens het onderzoek is dit ook in lichte mate waargenomen. De stank is verder niet in de gehele woning waarneembaar alleen in de twee bovenstaande ruimtes. Mogelijk dat de stanksloten van de wastafels en het stankslot van de condens afvoer (ketel) of het stankslot van de wasmachineafvoer deels wordt leeggezogen waardoor een open verbinding met het riool kan ontstaan. De beluchting van de standleiding kan hier ook aan bijdragen.

Klacht (6)

Afbladderende verf op balkon (ook ivm kind veiligheid)

Tijdens het onderzoek is het volgende geconstateerd

De verflaag op het betonnen balkon aan de achtergevel op de derde etage begint te bladderen. Huurder heeft aangegeven dat het oppervlak onlangs nog is geverfd. Aannemelijk is dat de ondergrond voor het verven niet goed is voor- behandeld of dat er gebruik is gemaakt van een verf die niet geschikt is voor een betonnen ondergrond (buiten). Deze klacht is puur esthetisch van aard.

Klacht (7)

Vastgekitte WC- pot waardoor deze niet kan worden geopend en blijft doorstromen

Tijdens het onderzoek is het volgende geconstateerd

De deksel van het duoblok (reservoir) is met kit vastgezet. Tijdens het onderzoek was zichtbaar dat er water vanuit het reservoir de toiletpot insijpelt. Doordat dit in zeer lichte mate gebeurt, is er tot heden geen sprake van een ernstig gebrek. De deksel van het reservoir is op eenvoudige wijze te openen door de kitnaad door te snijden.

Klacht (8)

Haperende CV-ketel (een groot probleem met zicht op de wintermaanden)

Tijdens het onderzoek is het volgende geconstateerd

Lekkage aan de cv- ketel is door de huurder in eigen beheer hersteld en bekostigd. Er zou voor enkele weken ernstige lekkage hebben plaatsgevonden. Huurder heeft ook aangegeven dat de radiatoren op de derde en vierde etage bediend worden door een thermostaat op de derde en op de vierde etage. Het circuit is onduidelijk. Een radiator op de vierde etage moet bediend worden met de thermostaat op de derde etage en andersom. Ook zou een palletje van de radiator (thermostatische kraan) vastzitten waardoor in de kinderkamer geen warmteafgifte plaatsvindt. Er is verder geen rapport van een erkent installateur aanwezig.

De onderzoeker vindt dat de klachten die genoemd zijn onder '**overige bevindingen**' geen gebreken zijn zoals de Huurcommissie die heeft omschreven in het gebrekenboek.

Opmerking algemeen

Op 13 november 2023 heeft er een onderzoek plaatsgevonden, uitgevoerd door de Huizenarts, om de oorzaak van de lekkage onder het platte dak, de scheurvorming in het stucwerk van de binnenmuren en de schimmelvorming in de woonruimte te achterhalen.

Op 1 december 2023 is een rapportage opgesteld waarin de bevindingen worden aangegeven. Dit deskundigenrapport bevindt zich in het dossier.

