

Van: Ronald van de Bijl | Broersma <ronald@broersma.nl>
Aan: Bodile Kes <bodile@broersma.nl>
Datum: vrijdag, 25 september 2026 13:25
Onderwerp: Fwd: Aanvullende informatie vloer / standleidingproblematiek Bestevaerstraat 200 – graag meenemen in verkoopdossier 4 resterende appartementen [AM106353-21308154]
Bijlagen: Hightower HG20260827-1230J.pdf;

Bodile,

Wil jij dit toevoegen aan het dossier van alle woningen.
Dus 198-1, 198-2, 198-2 en 202-2

Van: Fedor Limperg <fedorzaken@gmail.com>
Datum: dinsdag, 15 september 2026 11:43
Aan: Ronald Van de Bijl <ronald@broersma.nl>
CC: Rosa Bestevaer <robesbeheer@gmail.com>, "Rosa L." <rosalima3000@yahoo.es>, Kees Kemp | Broersma <kees@broersma.nl>, FL-BEVZ_15-09-2026-02@fic.cloud
Onderwerp: Aanvullende informatie vloer / standleidingproblematiek Bestevaerstraat 200 – graag meenemen in verkoopdossier 4 resterende appartementen

Beste Ronald, (cc Rosa Limperg, Kees Kemp)

Ik stuur je hierbij de informatie die ik van Thomas Moes heb ontvangen over de vloerproblematiek bij Bestevaerstraat 200, inclusief het bouwtechnische inspectierapport van Hightower Group van 27 augustus 2026.

Ik stuur dit nadrukkelijk naar je toe omdat ik zeker wil weten dat jij als verkoopmakelaar volledig op de hoogte bent van de inmiddels beschikbare informatie en dat deze informatie ook daadwerkelijk wordt meegenomen in het verkoopdossier en de informatie richting potentiële kopers.

De informatie van Thomas is relevant omdat het niet meer alleen gaat om een eerder signaleerd aandachtspunt rond de standleiding/vloer. In het rapport van Hightower worden inmiddels concreet meerdere vochtmetingen en afwijkende vochtwaarden beschreven. Daarbij wordt onder meer gewezen op:

- de bestaande betonvloer die rechtstreeks op de zandbodem ligt, zonder kruipruimte;
- verhoogde en wisselende vochtwaarden op meerdere plaatsen;
- verouderd en geoxideerd gietijzeren afvoer- en rioleringsleidingwerk;
- de mogelijkheid van één of meerdere lekkages in het bestaande leidingstelsel, waaronder de standleiding en/of aansluitingen onder de vloer;
- het feit dat de exacte oorzaak en omvang van de vochtproblematiek op basis van het huidige onderzoek nog niet definitief kunnen worden vastgesteld;
- het advies om de problematiek integraal te onderzoeken en mogelijk de bestaande betonvloer en het oude leidingwerk te verwijderen en te vervangen;
- een indicatieve herstelraming van circa € 40.000–€ 50.000 inclusief btw, waarbij volgens het rapport de totale kosten, afhankelijk van onder meer bijkomende werkzaamheden, kunnen oplopen tot ruim € 65.000.

Belangrijk daarbij is dat ik deze bedragen niet als definitieve herstelkosten wil presenteren. Het rapport maakt zelf duidelijk dat het om een globale indicatieve raming gaat en dat nader onderzoek en de daadwerkelijke technische uitwerking nodig zijn om oorzaak, omvang en kosten definitief vast te stellen.

Thomas heeft daarnaast aangegeven dat er op verschillende plaatsen al boorgaten in de vloer aanwezig zijn, waardoor aanvullend onderzoek kan plaatsvinden zonder dat direct opnieuw hak- of breekwerk nodig is. Er wordt momenteel ook nader onafhankelijk onderzoek voorbereid naar onder meer het vochtprofiel van de vloer, de relatie met de standleidingen en de vraag of bodemvocht dan wel lekkage – of een combinatie daarvan – de oorzaak is.

Ik vind het belangrijk dat deze ontwikkeling expliciet wordt meegenomen in het verkooptraject. Zeker omdat in de eerdere correspondentie de vloer/standleiding al als technisch aandachtspunt is genoemd, maar er inmiddels aanvullende informatie beschikbaar is die de mogelijke omvang van het probleem concreter maakt, inclusief de mogelijke claims vanuit Thomas Moes naar ons en/of kosten voor de VvE.

Mijn verzoek is daarom om deze informatie en het rapport van Hightower in het verkoopdossier op te nemen en, voor zover relevant, beschikbaar te stellen aan potentiële kopers. Ik wil voorkomen dat bij een verkoop informatie die inmiddels binnen de VvE en bij betrokken eigenaren bekend is, niet of onvoldoende wordt meegenomen. Dat is volgens mij zowel voor de transparantie richting een koper als voor het voorkomen van latere discussies of claims van belang.

Dit sluit ook aan bij mijn eerdere mail over de VvE-informatie, waarin ik heb aangegeven dat de bekende technische aandachtspunten rond het dak en de standleiding/vloer naar mijn mening volledig en transparant in het verkoopdossier moeten worden opgenomen.

Ik ontvang daarom graag jouw bevestiging dat:

1. je deze informatie en het Hightower-rapport aan het verkoopdossier toevoegt;
2. de vloer-/leidingproblematiek als bekend VvE-aandachtspunt in de verkoopinformatie wordt meegenomen;
3. eventuele nieuwe onderzoeksresultaten die de komende periode beschikbaar komen eveneens aan het dossier worden toegevoegd;
4. bij de verkoop aan potentiële kopers duidelijk wordt gemaakt wat op dit moment bekend is, wat nog onderzocht wordt en welke kostenindicaties er inmiddels liggen.

Ik stuur je dit juist nu, omdat de voorbereiding van de verkoop/veiling verdergaat en ik wil voorkomen dat deze informatie pas op een later moment wordt toegevoegd. Ik wil graag dat het dossier vanaf het begin zo compleet en transparant mogelijk is.

Daarnaast wil ik, zoals ik eerder heb aangegeven, graag de stukken vóór de verkoop zelf kunnen controleren op volledigheid en juistheid.

Kun je mij daarom bevestigen dat je bovenstaande informatie hebt ontvangen en dat deze op deze manier in het verkoopdossier wordt meegenomen?

Met vriendelijke groet,

Fedor Limperg
06 50690404

Bijlage: Het rapport van Hightower