



1711 Verslag
Corporatie: Woonbron

Dit verslag is een weergave van hetgeen in de hoorzitting door aanwezigen is gezegd. Over de inhoud van dit verslag kan niet worden gecorrespondeerd.

Er is een lekkage bij de bovenburen. De schade die is ontstaan door de lekkage wordt volgens klager niet vergoed/hersteld.

De voorzitter heet de aanwezigen welkom, legt uit hoe de werkwijze van de commissie tijdens deze hoorzitting zal zijn en vraagt betrokkenen of zij daarmee kunnen instemmen.

Toelichting klacht door klager

De lekkage speelde al eerder maar ik kreeg last van de lekkage in augustus 2016 omdat er een leiding kapot was gesprongen bij de bovenbuurvrouw. Het zijn betonnen vloeren met een binnen koker. Daar loopt de leiding door naar de badkamer. De leiding is geknapt op een donderdag en er is een loodgieter bij geweest. Het water moest eraf worden gehaald en het water mocht er enkel op als de buurvrouw ging douchen. Dat heeft de buurvrouw niet goed begrepen. Mijn leidingkoof is van gips en er zitten gaten met leidingen in geboord. Het water komt in de koof en kon niet weg. De koof was een soort waterbassin geworden. De lekkage van die bovenburen speelde al twee jaar. Ik heb nu niet meer de hoeveelheid water van toen.

De corporatie heeft veel petten op in het gebouw.

De spullen uit de berging heb ik nog niet schoongemaakt gezien. In januari 2017 is de corporatie langs geweest voor een lekkage uit augustus 2016. De resultaten van het drogen zijn verdwenen. Er zijn metingen gemaakt door Belfor, dat is een aannemer. Ze zijn heel vaak langs geweest maar de rapportages van hen zijn onvindbaar. Ze hadden papieren bij zich waar ze zaken op noteerden.

Zij hebben de inboedel meegenomen maar plaatsen het nog niet terug.

Vragen van de commissie aan de klager

V: Op hoeveel plekken heeft u lekkage?

A: In de berging, wc en badkamer. In de badkamer komt het via het plafond naar beneden. Deze ruimtes liggen rondom de koof.

V: Zit de lekkage in de koof denkt u?

A: De lekkage komt uit het plafond. Er is 10 kuub water kwijt bij de bovenbuurvrouw. Er heeft een bouwdroger gestaan die 44 liter water afvoert per dag. Deze heeft 66 dagen aangestaan dus de 10 kuub water is dus nog lang niet weg.

V: Is die buurvrouw waar u aan refereert een koper?

A: Nee dat is een huurder.

V: Welke schade heeft u van de lekkages?

A: De centrale afzuiging deed het niet meer maar dat is nu verholpen. Ik heb veel geventileerd. De berging met inhoud was compleet beschimmeld. De inhoud van de berging is afgevoerd en gereinigd. Maar de berging moet worden gereinigd om de spullen terug te kunnen zetten. Er zitten schimmelsporen in de wanden. De wanden zijn opstal en de inboedelverzekering zegt dat ze hier niet verantwoordelijk voor zijn. Het toilet en de badkamer zijn ook beschadigd.

Ze willen de voegen opschuren, maar die zijn verkleurd en nog beschimmeld. Dat is het enige dat ze willen doen. De schimmelsporen zitten in mijn hele appartement omdat ik geen



1711 Verslag
Corporatie: Woonbron

ventilatie had. Er is me gezegd door mensen om mij heen een microbiologisch onderzoek laten doen om te kijken of de wanden en plafonds van andere kamers moeten worden gereinigd.

V: Waar heeft u nog meer last van schimmel?

A: In de woonkamer staan dingen en daar staat schimmel op. Op mijn leren bank zitten een soort rondjes. Je kunt ze eraf halen maar dan blijf je vlekjes zijn. De schimmel zit overal in het huis. Maar de behandeling van de schimmel willen ze dus niet oppakken.

V: Afgezien van de bouwkundige gebreken en herstel heeft u dus ook schade van de schimmel? En u vindt dat dat ook moet worden aangepakt?

A: Klopt, daar gaat het dus om.

V: Door wie is de firma Belfor ingeschakeld?

A: Deze is ingeschakeld door Crawford voor de opstalverzekering en de inboedelverzekering voor de re-conditionering van de inboedel. Maar er mag niet worden gereinigd omdat er geen dekking zit op de polis.

V: Hoe blijkt de schade volgens u?

A: Ik ben afhankelijk van Belfor. Zij haalden de inboedel weg en moeten de berging behandelen. De kans dat er weer vocht komt, is redelijk aanwezig is zeggen zij.

V: U moet uw schade, zoals bijvoorbeeld extra stroomkosten, toch kunnen specificeren voor de VvE om deze kosten vergoed te krijgen?

A: Ik heb er toch niet voor te zorgen. Ik heb van Belfor bericht gehad dat het 792 Kw was, dus iets onder de € 100,00 moest betalen en later op de afrekening stond dat ik € 434,07 moest bijbetalen. Dat is wel een groot verschil.

V: U heeft meer moeten stoken om te ventileren, heeft u dat besproken met de corporatie?

A: Nee dat heb ik niet.

V: Kunt berekenen wat het verschil in gebruik is geweest?

A: Er is veel meer gas en elektriciteit verbruikt. De bouwdroger loopt op elektriciteit.

V: De aansprakelijkheid voor de schade aan de inboedel wordt erkend door de corporatie. De eventuele schade aan de opstal in de berging moet worden gereinigd maar de corporatie zegt dat nergens uit blijkt dat dit zo is? Kunt u de schade aantonen?

A: De inboedel in de berging was beschimmeld, ook op de muren. Echter, als men in januari 2017 komt kijken naar de aanwezigheid van schimmel en het is dan droog dan zou er niks moeten zitten. Als er dus wel schimmel zit, zou er sprake kunnen zijn van een redelijke vochtigheid.

Als ik nu de vocht gaat verhogen in de berging dan ontstaat er weer schimmel, want die sporen zitten er.

V: Waarom zou het vocht stijgen denkt u?

A: Het probleem van de lekkages is nog niet helemaal opgelost. De muren zijn van gips en dus een mooi bodem voor schimmelvorming.

V: Heeft Belfor u iets gezegd over de verzekeringsdekking?

A: Ik heb van de week gesproken met een schade-expert van de inboedelverzekeraar en die zei dat het normaal is dat de berging wordt gereinigd alvorens de spullen worden teruggeplaatst.



1711 Verslag
Corporatie: Woonbron

V: Zou u een verklaring kunnen krijgen van uw verzekeraar?

A: Ik kan het de verzekeraar wel op papier laten zetten, maar ik werk bij voor de verzekeraar en dan heb je wellicht conflict van belangen. Uiteraard kan ik bellen.

Zienswijze van de corporatie

Er is zeker een lekkage bij de bovenburen.

Als er geen schade is zoals de techneut en de schade-expert zeggen dan kan de inboedel terug. Wie stelt nu vast dat er nog schade is? Klager heeft geen recht op een contra-expertise bij de opstalverzekering. Maar als er toch schade blijkt te zijn dan moeten we weer om de tafel.

De stroomkosten van de droging worden vergoed als klager een specificatie kan leveren.

De schade-expert heeft in oktober 2016 gemeten en toen was er geen vocht.

Als er aangetoond kan worden dat er schade is dan kunnen wij ook verder. Dan kunnen wij er mee naar de opstalverzekering.

We zagen geen aanleiding om de uitspraak van de schade-expert ter discussie te stellen.

Maar als blijkt dat het anders is dan gaan we zeker weer kijken en er verder mee aan de slag.

Uiteraard houden we wel de belangen van de VvE in het oog.

We hebben ook vaak contact opgenomen met Belfort en gevraagd naar de meetgegevens.

Vragen van de commissie aan de corporatie

V: Zijn de bovenburen kopers van de woning?

A: Er zijn twee adressen boven klager die meespelen in verband met de lekkage. Het betreft een huurder en een eigenaar. Het laatste onderzoek is van nummer 40 en 46, waar nog herstelwerkzaamheden worden uitgevoerd. Op een adres wordt het herstel gedaan door de corporatie en op een adres door de eigenaar omdat het hier een koopwoning betreft. De bewoners zijn hierover aangeschreven.

V: De leidingen, waar we het over hebben, zijn privé-gedeelten van het complex?

A: Die nu nog spelen wel inderdaad.

V: Staan de herstelwerkzaamheden los van de lekkage in augustus 2016?

A: Er zijn verschillende onderzoeken geweest naar de lekkages. Het is lastig om te zeggen of ze wel of niet met elkaar te maken hebben. Er spelen al enkele jaren lekkages rondom deze adressen en er zijn veel acties geweest. De hal bij klager schijnt nu aan het drogen te zijn, de oorzaak daarvan is dus wellicht al eerder verholpen.

V: U bent als beheerder thuis geweest bij klager?

A: Jazeker we zijn heel vaak geweest en er is extreem veel gecorrespondeerd. De opstalverzekeraar heeft gekeken en de schade-expert ook. Uit het rapport bleek dat er geen schade is aan de opstal. De ruimte is gemeten op vocht en het resultaat was nihil. Met de opzichter en de techneut ben ik langs geweest. Weer zijn de wanden gemeten en er is nogmaals een rapport opgesteld. De luchtvochtigheid is nogmaals gemeten en er is niets aangetroffen. Aan de opstal is geen schade geconstateerd.

V: Is er onderzoek gedaan naar schimmelvorming?

A: Door zowel de schade-expert als onze eigen techneut is dat niet geconstateerd. We hebben uit coulance besloten om wat kleine zaken op te lossen door te voegen en de problemen waar klager tegen aanloopt, op te lossen. We geloven in het rapport van de schade-expert en de laatste keer is ook gebleken dat de luchtvochtigheid in orde was.



1711 Verslag
Corporatie: Woonbron

We hebben klager deze oplossingen aangeboden maar dat weigert hij en nu zitten we hier.

V: U gelooft dat het rapport uit oktober 2016 juist is?

A: We hebben ook het rapport van de lekdetectie. Dat is het meest recente rapport. Maar dat heeft u nog niet.

V: Tijdens de lekkages moet er toch veel vocht zijn vrijgekomen als er 66 dagen een bouwdroger heeft aangestaan?

A: Jazeker, er is ook schade aan de inboedel.

V: Klopt het dat er niet gereinigd mag worden omdat er geen dekking zit op de polis?

A: Nee dat klopt niet. Wijn zijn niet de opdrachtgever geweest voor de reiniging omdat er geen oorzaak is om te reinigen. De schade-expert heeft gezegd dat er geen schade is aan de opstal. Ik zou moeten kijken of schimmelvorming onder de dekking valt. Maar de schade-expert heeft gezegd dat er geen schade is en ik ga ervan uit dat schimmel ook onder het woord schade valt.

V: Als Belfor met twee petten in deze zaak zit dan is hun mening toch belangrijk voor de besluitvorming?

A: Wij krijgen van Belfor nu geen uitspraak meer.

V: Is dan een contra-expertise niet wenselijk?

A: Ja wellicht wel, maar door wie en waarom?

V: Kunt u er met de specificatie van Belfor uitkomen?

A: Ja dat kunnen we.

V: Klager zegt veel meer te hebben gestookt. Bent u bereid aan de hand van de jaarrekening hiernaar te kijken?

A: Jazeker, dat willen we wel.

V: De droger heeft toch niet voor niets gedraaid?

A: Nee maar dat betwisten we ook niet.

Laatste woord klager

Ik vind het vreemd dat de veroorzaker hier niet zit maar de VvE. De corporatie heeft het onderhoud niet gepleegd, vind ik. Nu wordt alles afgewikkeld op onze VvE. Als de corporatie hier nu dus zit dan hebben ze twee petten op.

De voorzitter meldt tenslotte dat tijdens deze hoorzitting de corporatie aanwezig is en haar verantwoordelijkheid klaarblijkelijk neemt.