

1 februari 2017, Breda

Referenties: [REDACTED] en [REDACTED]

Geachte Meester [REDACTED] en heer [REDACTED],

Gisteren ontving ik via [REDACTED] het briefrapport inzake bovengenoemde referenties

Ik heb dit rapport uiteraard met alle aandacht gelezen en wil via deze brief kenbaar maken dat ik uiterst ontevreden ben over het onderzoek en de rapportage die ruim vijf weken later daarop volgt.

Ik zal mijn redenen hieronder uitgebreid uiteen zetten:

Om te beginnen staan er fouten en onwaarheden in het eerste gedeelte van het rapport.

Onder de kop 'inleiding' wordt het gesprek met mij 'min of meer geciteerd' en hier staat onjuiste en/of onvolledige informatie; onder de kop 'werkwijze' staan fouten; onder de kop 'dossierstudie' ontbreekt informatie.

Omdat de briefrapportage ter aanvulling van een juridisch dossier dient, spreek ik hierbij dan ook mijn uitdrukkelijke wens uit, dat dit gecorrigeerd cq aangevuld wordt.

Pagina 1 onder de kop 'INLEIDING'

1- "De woning is volgens zegge in het jaar 2010/2011 opgeknapt, met name op aan de buitenzijde"

Correctie: Het woord buitenzijde is door mij niet benoemd. Ik beschik namelijk niet over informatie wanneer dit gebeurd zou zijn. (Al weet ik inmiddels -via een voormalige aannemer, die nu weer door mijn verhuurder is ingeschakeld- dat dit al veel eerder dan 2010/2011 is gedaan). Mijn woorden waren: De woning is in 2011 (deze datum staat in een bijlage van het huurcontract) gerenoveerd, maar door diverse onvolkomenheden komt naar voren dat de renovatie niet grondig is uitgevoerd en het lijkt erop dat deze vooral op het 'zicht/uiserlijk' is uitgevoerd.

2- "Na een vochtmeting te hebben laten doen... bleken de muren nog vochtig te zijn"

Correctie: Nadat ik op 2 februari 2015 een verontrustende mail naar mijn verhuurder heb gestuurd, heeft hij de firma [REDACTED] opdracht gegeven de vocht en schimmelplekken te inspecteren. De muren waren niet alleen vochtig, maar er waren ook schimmelplekken en zoutvorming aanwezig. Er werd geconcludeerd dat er vocht in de muren zat, doordat de meetapparatuur tot 40 cm hoogte oranje aansloeg. Dhr [REDACTED] heeft mondeling aangegeven dat de muren geïmpregneerd zouden kunnen worden. Een schriftelijke verslaggeving van dit onderzoek heb ik helaas nooit mogen ontvangen. Mijn verhuurder was tijdens dit onderzoek overigens zelf niet aanwezig.

3- "Deze ontstaan met name rond oktober...herfst"

Correctie: Schimmelplekken zijn constant aanwezig, echter heb ik deze zelf steeds behandeld met een voorstrijkmiddel. Helaas blijkt dit maar een tijdelijke oplossing omdat de schimmel en vochtplekken hier iedere keer weer doorheen komen. Wat ik wel heb gezegd is dat het opvalt dat deze plekken op de muren vooral in de herfst erg vochtig worden. Jaarlijks trekt het vocht en schimmel steeds hoger op de muur door. Omdat in het begin van de herfst de verwarming aangaat, drogen de natte plekken op dat moment langzaam in.

Pagina 2

4- "Tevens kwam er constant een borrelend geluid uit het afvoerputje van de wastafel in het toilet"

Correctie: Dit was niet alleen in de toilet, maar ook in de keuken. Ook stroomde de toilet over bij gebruik van de afwasmachine of kraan in de keuken

5- "In januari 2016 heeft [REDACTED] de verstopping verholpen"

Correctie: Het was niet [REDACTED] die de werkzaamheden in januari heeft uitgevoerd, maar [REDACTED]. Naast bewijsstukken (de facturen) te laten zien, heb ik in het gesprek gemeld dat ik vier maanden later bewust een ander bedrijf heb ingeschakeld, omdat het probleem in januari blijkbaar niet goed was verholpen door [REDACTED].

6- "Ruim 4 maanden later... uw cliënt hoorde weer geborrel in het afvoerputje"

Correctie: Aanleiding was dat mijn toilet beneden weer verstopt was en ook weer overstroomde bij het gebruik

van de wasmachine, afwasmachine en kranen in de keuken en badkamer. Ook borrelde het afvoerputje in toilet en keuken weer constant. [REDACTED] adviseerde mij om meteen een camera-inspectie uit te voeren en deze kosten heb ik -omdat mijn verhuurder dat niet voor zijn rekening achtte- zelf op me genomen. Terugkomende op punt 5, kan het woord 'wederom' uit deze zin worden geschrapt.

7- "Tot afgelopen oktober.... Verstopping"

Correctie: Afgelopen oktober 2016 werd ik weer geconfronteerd met een verstopt toilet. Het geborrel in de keukenafvoer is namelijk een constant gegeven.

Dit wordt overigens door de eerder genoemde aannemer van mijn verhuurder veroorzaakt door de manier waarop de leiding is geplaatst. Deze loopt namelijk eerst beneden naar de kelder en maakt daar weer een bocht naar boven, wat een erg vreemde constructie is. (Als ik me niet vergis was dat ook al opgemerkt tijdens het onderzoek op 21 december)

Pagina 2 onder de kop 'WERKWIJZE'

8- "Op 15 december... [REDACTED]"

Correctie: Het door [REDACTED] uitgevoerde onderzoek heeft op 21 december 2016 plaatsgevonden.

Er wordt wel aangegeven dat op verzoek van [REDACTED] de wederpartij ook is genodigd en dat deze aangaf niet aanwezig te zijn. Echter wordt niet gesproken over de eerder voorgestelde datum van 7 december en dat deze op verzoek van mijn verhuurder is verzet naar de datum van 21 december. Echter heeft hij kort voor deze datum de afspraak weer willen verzetten. [REDACTED] heeft daaropvolgend aangegeven dat het onderzoek door moest gaan en dan zonder aanwezigheid van de verhuurder plaats zou vinden.

Naast de verkeerde datum wordt ook een verkeerd adres benoemd, namelijk [REDACTED]. Dit moet [REDACTED] zijn.

Pagina 3 onder de kop 'DOSSIERSTUDIE'

9- "Onderstaand volgt een opsomming.... gehaald""

Correctie: Ik heb niet alleen diverse e-mailberichten tussen mij en de verhuurder naar de heer [REDACTED] gestuurd, maar ook:

- diverse foto's van de vocht en schimmelplekken van begin november (waar de vochtige plekken nog niet waren ingedroogd en duidelijk zichtbaar waren)
- foto's van de bezinkput in de voortuin, de vreemde omleiding van de buizen in de achtertuin en een kort filmpje dat ik zelf heb gemaakt bij de camera-inspectie aan de achterzijde.
- mijn verslaggeving naar [REDACTED].
- een Excelbestand met een overzicht (incl data en namen) van het diverse onderhoud aan de woning.

Met deze informatie in handen hadden een aantal van bovengenoemde onjuistheden niet in het briefrapport hoeven voorkomen.

Wat betreft het 2^e deel, 'de vraagbeantwoording' in het briefrapport heb ik de volgende opmerkingen en vragen:

Vraag 1) Omschrijving van de geconstateerde gebreken/schade

Vocht/schimmeloverlast:

Er wordt aangegeven dat er sprake is van een verhoogd vochtgehalte en een lagere oppervlakte temperatuur op de beschimmelde en vochtige muren.

- Echter wordt niet aangegeven wat de norm is en/of welke verschillen acceptabel zijn.
- De afmetingen van de besmette/aangetaste plekken zijn niet opgemeten en worden dus niet benoemd. Dit lijkt mij wel degelijk van belang voor een dergelijk onderzoek en ik verwijs hiervoor naar het gebrekenboek van de huurcommissie.
- De bijgevoegde foto's zijn van een zeer slechte kwaliteit en donker, waardoor de besmette, aangetaste en beschadigde plekken op de muren amper zichtbaar zijn

Er wordt geconcludeerd dat de voorzetwanden in de woonkamer geen sporen van vocht/schimmelsporen bevatten. Waarop wordt deze conclusie gebaseerd?

- Bij het stopcontact op de zijwand zitten duidelijk zichtbare roodbruine schimmelvlekjes, zie onderstaande foto's:



- Tijdens de inspectie is de muur achter de boekenwand niet geïnspecteerd. Ik heb na het lezen van deze conclusie, de boekenkasten leeggehaald en van de muur weggeschoven. Hieronder treft u 2 foto's die ik van desbetreffende muur heb gemaakt en zoals u kunt zien zijn er wel degelijk roodbruine spikkels en vlekken aanwezig.



Deze plekken zijn niet zo hardnekkig als op dezelfde wand in de eetkamer, maar de schimmel heeft door de voorzetwand een langere weg te gaan. Wel zijn zij over een veel groter oppervlak aanwezig, namelijk 3,70 breed en tot 1,70 hoog

- Had dit onderzoek wel plaatsgevonden dan was er tevens een verzakking van een 3^e vloerbalk in deze kamer aan het licht gekomen, zie onderstaande foto die ik vanmiddag heb gemaakt.



Hoogte 0,7 cm

- De wand aan de voorzijde vertoont inderdaad geen schimmelsporen

Rioolproblematiek:

Ondanks dat [REDACTED] geen beelden meer voorhanden heeft van de camera-inspectie richting de voorzijde van de woning zijn er wel foto's van de bezinkput in het bezit van [REDACTED]. Deze geven in ieder geval een duidelijke indruk van deze bezinkput en verouderde situatie.

Er is op dit moment geen overlast meer van het hemelwaterriool, echter is tijdens het onderzoek wel duidelijk geworden dat er een vreemde omleiding ligt en dat deze buizen vol water en puin staan/zitten, waardoor een mogelijk toekomstig probleem voorhanden is.

Verzakking vloer:

Ik ben u beiden zeer dankbaar voor de snelle afhandeling van de verzakking van de vloerbalken in de eetkamer, woonkamer en keuken, dat wil ik ook graag benadrukt hebben!

Dankzij uw schrijven zijn op 2 januari 2017 twee verrotte vloerbalken onder de woonkamer en twee verrotte vloerbalken onder de eetkamer in ieder geval al ondersteund. Op 3 januari 2017 vijf van de zeven verrotte vloerbalken onder de keuken vervangen.

Ik heb u beiden per mail een verslag en foto's toegestuurd betreffende de uitgevoerde reparaties. Ik wil de [REDACTED] bedanken voor de schriftelijke terugkoppeling van de eerste reparatie. Ik wacht de reactie op de tweede reparatie en de beslissing tot een wel/geen vervolgonderzoek af. Het lijkt mij dat er in ieder geval een schrijven naar mijn verhuurder volgt, gezien alleen het acute probleem is aangepakt?

Vraag 2) Schadeoorzaak van de gebreken/schade

Vocht/schimmeloverlast:

Zoals al eerder bij punt 3 eerder in deze brief aangegeven is de schimmel/vochtproblematiek constant aanwezig en niet alleen in de herfst. De plekken zijn op de keukenmuur zijn op dit moment nog steeds nat.

Vraag3) Clausaal verband tussen schade/gebrek en handelen/nalaten wederpartij

Vocht/schimmeloverlast:

Er wordt in het rapport gezegd dat het voor ondergetekende onduidelijk is of de verhuurder zondermeer verwijtbaar is.

Ik verbaas mij eerlijk gezegd enorm over deze zin en onderstaande vragen komen na het lezen van deze zin direct in mij op:

Zijn er tijdens de inspectie niet zaken naar voren gekomen als:

- achterstallig onderhoud?
- wanprestatie van de verhuurder?
- gebreken die leiden tot verminderd woongenot?
- schade als gevolg van een ernstig gebrek?

In mijn korte toelichting, tijdens de rondleiding en in de verkregen stukken zijn de volgende zaken in ieder geval wel benoemd:

- Verhuurder is sinds den beginne op de hoogte van het vochtprobleem in de kelder
Tijdens de aanvang van de huur stond er een laag water in de kelder, de kelder is toen leeggepompt en droog geblazen. Tevens is er mondeling afgesproken dat ik direct aan de bel zou trekken als dit weer het geval zou zijn.
Zijn de verrotte vloerbalken onder de keuken niet een direct gevolg van het extreme vocht in de kelder?
- [REDACTED] Verhuurder heeft nooit verder actie ondernomen op de herhaaldelijke e-mails betreft het vochtprobleem en/of het onderzoek van de firma [REDACTED]
Is het niet zo dat dit onderzoek niet plaats had hoeven vinden, als hij wel direct actie had ondernomen?
- Verhuurder is op de hoogte van enkel glas
Is enkel glas niet een extra factor in vochtproblemen? Het water loopt namelijk regelmatig langs de ramen naar beneden.
- Verhuurder heeft nooit gevraagd naar resultaten het onderzoek van [REDACTED]
Gelukkig heb ik zelf foto's van voor en achter (incl kort filmpje), als bewijs van een verouderde situatie
- Verhuurder was op de hoogte van het vocht in de vloer van de hal; het parket stond bij aanvang huur bol en moest verwijderd worden
- Verhuurder is op de hoogte van de slecht uitgevoerde renovatie in 2011
Hoe kan het dat als het [REDACTED] adviseert om voorzetwanden te plaatsen, de huidige wand toch vol schimmelplekjes staat? Waarom zijn de overige buitenmuren destijds niet ook aangepakt? Hoe kan het dat de ventilatieroosters in de kruipruimte niet alle vier vrij liggen?
- Verhuurder is sinds 2014 herhaaldelijk gewezen op de mogelijke verzakking van de vloer in de eetkamer
Is het niet zo dat dit onderzoek niet plaats had hoeven vinden, als hij wel direct actie had ondernomen?
- Is een verhuurder niet verantwoordelijk voor aanwezigheid van goede ventilatie?
Uit het rapport blijkt dat de minimale ventilatie één van de oorzaken van het vochtprobleem in de woning is. In mijn inleiding heb ik verteld dat mijn verhuurder bij de eerste melding van vocht verwees naar de tips van VEE. Waarop ik heb verteld dat ik in de winter en herfst een constante dagtemperatuur van 21 graden en nachttemperatuur van 18 graden aanhoud, naast de afzuigkast aan te zetten ook regelmatig de keukendeur openzet tijdens het koken, het badkamerraam altijd op een kier heb staan, dagelijks alle kamers minimaal 15 minuten lucht, ik heb aangedrongen op een mechanisch ventilatiesysteem in de badkamer en zelfs geen vochtige theedoeken tegen de muur hang.
- Is een verhuurder niet verantwoordelijk voor goede isolatie van een woning?
Uit het rapport blijkt immers dat minimale isolatie één van de oorzaken van het vochtprobleem in de woning is.

- Is een verhuurder niet verantwoordelijk voor groot onderhoud van de riolering?
Uit het eerste onderzoek van [REDACTED] blijkt immers dat er jaren geen onderhoud is uitgevoerd
- Is een verhuurder niet verantwoordelijk voor een deugdelijke riolering?
In het rapport wordt immers benoemd dat de beerput, met overstort verouderd en onderhoudsgevoelig is
- Is een verhuurder niet verantwoordelijk voor de buitengevel?
De slaapkamer achter wordt slechts 2,5 dag per week gebruikt en er staan geen apparaten die vocht uitstoten.
- Is een verhuurder niet verantwoordelijk voor schade door een gebrek aan de woning?
De scheuren in de keuken en woonkamer zijn een direct gevolg van de verzakte vloer

Schade, gebreken en onderzoek, welke ik niet in het briefrapport terug kan vinden

Keuken:

- Afmetingen van de besmette/aangetaste plekken op de muur
- Uitsluiting van optrekkend vocht vanuit de kelder muur naar de aangetaste buitenmuur in de keuken. (De buitenmuur in de kelder loopt verder omhoog als buitenmuur in de keuken, de schimmel en vochtplekken beginnen bij de vloer en trekken verder naar boven)
- Uitzetting door vocht en enkel glas van/in de keukendeur
- Aantasting van keukenmeubilair door vocht
- Schimmel achter de koelkast, welke langs de kieren van de deur doorloopt
- Keukenkastje rechtsonder kan niet gebruikt worden om levensmiddelen op te slaan
- Schade aan het aanrecht, binnenmuur en vloer aan de binnenmuur, scheuren door verzakking van de vloerbalken, zie onderstaande foto's



- Melding van naaktslakken die langs naden naar binnen kruipen
- Opmerkelijke constructie van afvoer, waardoor de keukenafvoer constant borrelt bij gebruik van kranen en diverse apparatuur van zowel boven als beneden

Kelder:

- Verrotte vloerbalken welke een verzakking van de vloer in de keuken tot gevolg heeft gehad en dan met name het feit dat als er niets aan de vochtsituatie wordt gedaan weer zal gebeuren
- Afwezigheid van ventilatie
- Metingen en foto's van de extreem vochtige vloer, die in het verleden al eens onder water heeft gestaan
- Metingen en foto's van de extreem natte buitenmuur, die doorloopt naar de besmette/aangetaste buitenmuur van de keuken
- Gaten in het 'plafond', waardoor je rechtstreeks in de keukenkastjes kan kijken
- Een zeer verouderde en kapotte stekkerdoos die (open) vanuit de keuken naar de kelder en weer terug naar de keuken loopt
- Aanwezigheid van witte katoenachtige schimmeldraden en ernstige moltvorming op muren en vloer
- Openliggende elektriciteit aan de verrotte balken, waar nog spanning op staat (inmiddels verwijderd bij herstel verrotte balken)

Eetkamer:

- Kapot ventilatierooster
- Enkel glas in de openslaande deuren

- Kieren/gaten onder het kozijn van de deuren, waar slakken door naar binnen komen. Idem drempel van de keuken (dit laatste is inmiddels dichtgemaakt bij herstel vloer)
- Afmetingen van de besmette/aangetaste plekken op de buitenmuur
- Afmetingen en foto's van de vochtplekken op de muur van de voormalige schouw (bij de plint)
- Uitsluiting van optrekkend vocht vanuit de buitenmuur/kruipruimte naar de besmette aangetaste muur van de voormalige schouw. (Schimmel en vochtplekken beginnen bij de vloer en trekken verder naar boven inclusief kristalvorming op de muur)

Woonkamer:

- Schade aan de voorwand door verzakking van de voorste vloerbalk, in de zijnaden van beide wanden en het plafond zijn scheuren in het stucwerk ontstaan, zie foto's hieronder:



- Metingen en foto's van vocht en temperatuur van de buitenwanden. Er wordt wel aangegeven dat deze beduidend hoger zijn dan de overige wanden
- Afmetingen en foto's van de schimmelplekken op de muur van de voormalige schouw (bij de plint)
- Uitsluiting van optrekkend vocht vanuit de buitenmuur/kruipruimte naar de besmette aangetaste muur van de voormalige schouw. (Schimmel en vochtplekken beginnen bij de vloer en trekken verder naar boven)

Kruipruimte:

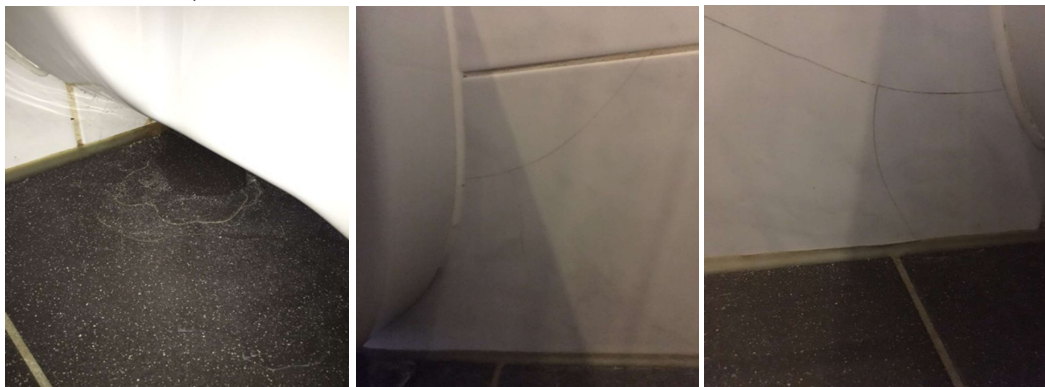
- Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden in de kruipruimte
- Foto's vanuit genomen vanuit het luik zijn niet toegevoegd

Benedenhal:

- Enkel glas in voordeur
- Open kieren onder de voordeur
- Melding van vochtige vloer; bij aanvang huur stond het parket bol en moest verwijderd worden. Door de tegels komt regelmatig vocht naar boven
- Afwezigheid van toegang tot een kruipruimte

Toilet:

- Onderzoek in de toiletruimte werd niet nodig geacht, echter lekt deze water en zitten er scheuren in de wand, zie foto's hieronder



Slaapkamer achter:

- Afmetingen van de besmette/aangetaste plekken op de muur

Slaapkamer voor:

- Metingen van vocht en temperatuur van de buitenmuur
- Melding van beginnende schimmel in de zijnaden van de buitenmuur

Buitenkant woning:

- Beschrijving en foto's van de kunststof voorzetwand aan de zijkant van het huis
- Beschrijving en foto's van de buitenmuren voor en achter, staat van waterafstotende verf
- Uitsluiting van schimmel en vochtplekken in de slaapkamers door vochtinslag/verwerking van de waterafstotende verf en/of muuranker

Achtertuintuin:

- Foto's en staat van de regenpijp
- Ontbreken van ventilatieroosters naar de kruipruimte
- Afbladderen van verf, buitenwerk is in zomer van 2015 geveerd

Voortuin:

- Aanwezigheid van slechts één ventilatierooster naar de kruipruimte; over de tweede zit 'stucwerk'

Riool:

- De geconstateerde problemen van het eerste onderzoek op 27 mei 2016 door [REDACTED]. Deze hebben het tweede onderzoek op 10 juni 2016 tot gevolg gehad. Hiervan ontbreekt een omschrijving van geconstateerde schade, namelijk € 295,25 voor dit onderzoek. De eerder gemaakte kosten in januari 2016 van €95,00 daarbij weggelaten

Overige:

- In het rapport wordt nergens over de gezondheidsrisico's gesproken, maar wellicht is deze vorm van 'schade' niet van toepassing binnen dit rapport?

Wellicht dat ik zaken (oorzaak en gevolg, direct gevolg bij wanprestatie, verantwoordelijkheden verhuurder en huurder) door elkaar haal?

Wellicht dat een jurist of rechter juist naar aanleiding van het resultaat van een dergelijk onderzoek deze conclusie wel/niet behoort te trekken? Maar wordt in dat geval een bedrijf als [REDACTED] niet juist ingeschakeld om een zo volledig mogelijk onderzoek te doen en ook een correct en volledig verslag aan te leveren? Ik verwijs hier graag naar de inhoud van deze brief; de fouten, niet correct overgenomen toelichtingen en ontbrekende schade, gebreken en onderzoek.

Wat betreft de geboden oplossingen en vaststelling van herstel, moet ik uitgaan van de expertise van [REDACTED]. Wel vraag ik mij af waarom er niet gesproken wordt over een definitieve vochtwering, zoals impregnatie, spouwmuurventilatie, en dergelijke. Ik vind namelijk nergens in het rapport een onderzoek terug dat de volgende mogelijke oorzaken uitsluit:

- vochtinslag (staat van waterafstotende verf)
- optrekkend vocht (controle van de buitenmuren op ventilatie, controle van de voegen tot de fundering)
- hygroscopische zoutvorming

Dit alles terwijl zoals aangegeven de vocht en schimmelplekken ontstaan bij de plinten en met het jaar omhoog trekken, er een overduidelijk vochtprobleem in de kruipruimte is, de buitenmuur in de kelder extreem nat is, de schimmel en vochtproblemen in de slaapkamer achter plaatselijk zijn en de muren in de woonkamer en keuken sporen vertonen van zoutvorming.

Een camera-inspectie tijdens het ontstoppen van de toilet lijkt mij overbodig, gezien er met overtuiging wordt geconcludeerd dat dit deze keer een lokaal probleem betreft.

Tot zover mijn bevindingen betreffende het onderzoek en het brieffrapport voor nu. Ik verwacht u hierbij afdoende geïnformeerd te hebben betreffende mijn ontevredenheid en wacht de terugkoppeling en/of aangepast rapport af.

Alvast bedankt en met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Deze brief zal ik overigens ook per post naar u beiden versturen