

Boskamp & Willems Advocaten  
De heer S.C.W. van Wijk  
Postbus 8727  
5605 LS EINDHOVEN

Datum: 24 april 2024  
Kenmerk: SWK/62326-b1  
Betreft: uw schrijven 8 april 2024

Behandeld door: Maria Schuurmans  
Doorkiesnummer: 0735340458  
E-mailadres: Maria.Schuurmans@vanwanrooij.nl

Beste heer van Wijk,

In reactie op uw schrijven van 8 april jl. berichten wij u het navolgende:

Bij dit appartementencomplex zijn er inderdaad meldingen geweest van wateroverlast en lekkages. Van Wanrooij heeft deze meldingen adequaat opgepakt en verholpen.

Lekkages kelders:

De kelder is gebouwd door van der Burgt B.V. uit Deurne. De meldingen van de lekkages zijn door deze firma opgepakt en afgehandeld. De heer Bons geeft aan dat wij de KIM naden van de kelder opnieuw gekit hebben, wij hebben echter de KIM naden geïnjecteerd, zoals ook gemeld aan de heer Bons. De lekkage is daarmee opgelost.

Natte plekken gevels en onder de rand van de balkons:

Wij blijven bij ons standpunt dat de gevels nat mogen worden. U spreekt uw zorg uit over eventuele vervolgschade. Ons inziens kan er geen vervolgschade ontstaan als gevolg van de natte plekken in de gevels en t.p.v. de balkons. Wij benadrukken dat het metselwerk vrij is van de isolatie, door de aanwezige luchtspouw. Bovendien zijn de aangehaalde plaatsen rechtstreeks blootgesteld aan neerslag, wat onvermijdelijk is.

De balustrades en gevels zijn op elkaar afgestemd en zijn in delen aangebracht voor de werking van de elementen. Hierdoor kan er water tussen 2 elementen zich verplaatsen. Er is geen sprake van een bouwkundig gebrek en één en ander voldoet aan de eisen van goed en deugdelijk werk.

Lekkages in de technische ruimtes onder Toren 1 en Toren 2:

Wij hebben uw gerechtvaardigde twijfel over het herstel van de lekkages ter kennisgeving aangenomen. Wij hebben onze onderaannemer Totech destijds ingeschakeld voor het herstel en wij hebben het volste vertrouwen dat de lekkages nu opgelost zijn.

Wateroverlast balkon penthouse Toren 1 (huisnummer 56):

Wij hebben deze melding destijds onderzocht. Er bleek een tegeldrager van de terrastegels recht op de afvoer te staan van het balkon. Dit hebben wij direct hersteld en daarna geen nieuwe meldingen meer ontvangen van de onderburen t.b.v. een lekkage. De opstand van het terras is ons inziens voldoende, uit onderzoek is destijds gebleken dat de opstand niet de oorzaak was van de lekkage.

Constructieve gebreken:

Van constructieve gebreken is geen sprake. De oorzaak van de wateroverlast hebben wij inderdaad gevonden bij de uitliggers. Deze uitliggers hebben wij aangesloten. Hiermee was het probleem opgelost. Er zijn daarna inderdaad nog een meldingen geweest.

Hiervoor hebben wij de firma Totech ingeschakeld. Zij hebben in de technische ruimte een gedeelte van de isolatie van de begane grond-vloer weggehaald en een KIM band aangebracht. Van een relevant gebrek is ons inziens geen sprake.

#### Trappen:

Het herstel van de traptreden zou eind maart 2024 plaats vinden. Echter eind maart was er erg veel regen, waardoor het herstel door de firma Verhijko niet uitgevoerd kon worden. Firma Verhijko heeft met Cor van Berlo afgesproken, wanneer de weerberichten aan geven dat het minimaal drie dagen droog blijft ( en de temperatuur hoog genoeg is) dit direct in te plannen en dit samen met Cor van Berlo af te stemmen. Dergelijke werkzaamheden kunnen alleen bij stabiel droog weer en een minimale temperatuur worden uitgevoerd.

#### Waterinstallatie:

Wij vroegen de door u genoemde bijlage inzake de melding over de drinkwaterinstallatie bij u op. Dit document (brief Brabant Water d.d. 23-01-2023) hebben wij per mail van u ontvangen. De melding over de drinkwaterinstallatie en de brief van Brabant Water was niet bij ons bekend. Uit navraag is gebleken dat de heer van Berlo (namens VvE) en Brabant Water ter plekke de installatie hebben doorgesproken. Vervolgens is er contact geweest met onze installateur Ago (buiten Van Wanrooij om). Ago heeft vervolgens ter plekke 2 maal een werkbezoek gedaan en zij zijn samen met de heer van Berlo en Brabant Water tot de conclusie gekomen dat er een aanpassing noodzakelijk is en dit wordt op korte termijn uitgevoerd.

Wij betreuren dat bovenstaande volledig buiten Van Wanrooij om is gegaan. De VvE dient Van Wanrooij in kennis te stellen van gebreken, zodat Van Wanrooij derden, in dit geval Ago, aan kunnen sturen en kunnen bewaken dat gebreken afgewerkt worden.

#### Vervolprocedure/plan van aanpak:

Wij begrijpen dat er wantrouwen is bij uw cliënten, echter Van Wanrooij heeft op alle meldingen adequaat gereageerd. Een gesprek over een Plan van Aanpak over structurele oplossingen is niet aan de orde, omdat er geen constructieve bouwkundige gebreken zijn. Bovendien wordt dan de discussie te groot gemaakt. Wij wensen een pragmatische aanpak te hanteren. Juridisch gezien zijn wij overigens vrij om welke herstellmethode dan ook – als herstel al nodig is - te kiezen.

#### Tekeningen en bestek:

Zoals eerder gemeld verstrekken wij geen tekeningen of bestek. Wij hebben het appartementen-complex gebouwd conform de eisen van het Bouwbesluit en wet- en regelgeving, waarop de geldende Woningborggarantie van toepassing is. Het staat uw cliënten vrij om de stukken behorende bij de Bouwvergunning via de u bekende weg op te vragen bij het bevoegd gezag.

#### Herstel opgetreden gebreken:

Er staan op dit moment de volgende servicemeldingen open:

1. Traptredes; Zodra het weer het toelaat worden de traptredes aangepast, zoals gecommuni-ceerd met de heer van Berlo.
2. Blaasjes verfwerk voordeur toren 2: Dit wordt op 30 april uitgevoerd.
3. Condens t.b.v. bronleiding isolatie Mantel gescheurd: Dit wordt op 26 april opgelost.

Aankondiging kosten:

Wij accepteren op geen enkele wijze kosten , rente en buitenrechtelijke kosten. Indien u in eigen beheer maatregelen wenst uit te voeren, dan is dit voor uw eigen rekening en risico. Wij verwijzen u hiervoor naar de geldende Woningborggarantieregeling.

Voor de volledigheid: wij nemen klachten en problemen serieus. De gesloten overeenkomsten komen wij na zoals behoort. Wij stellen dan ook voor dat de verdere correspondentie tussen partijen plaatsvindt zonder tussenkomst van een advocaat. Die tussenkomst gaat de problemen niet sneller oplossen zoals uit het vorenstaande blijkt.

Wij reserveren alle rechten.

Met vriendelijke groet,

N. van Thiel  
projectleider

