

Info@vanwanrooij.nl

Van Wanrooij Bouwbedrijf B.V.
Magistratenlaan 24
5223 MD 's-Hertogenbosch

Bezoekadres

Dr. Holthoofplaas 42 - Eindhoven

Correspondentieadres

Postbus 8727 - 5605 LS Eindhoven

Telefoon 040 2501414

Fax 040 2501450

advocaten@boskampwillems.nl

www.boskampwillems.nl

Tevens per gewone post verzonden

Betreft: VvE Park Luistruik - Advies
Onze ref.: SWK/62326-b1
E-mail: s.vanwijk@boskampwillems.nl
Doorkiesnr.: 040 – 250 14 87 (secretaresse)

Eindhoven, 8 april 2024

Geachte heer, mevrouw,

Tot mij heeft zich gewend de Vereniging voor Eigenaars Park Luistruik Veld E, gevestigd te Vestdijk 180 5611 CZ Eindhoven, met het dringende verzoek haar belangen te behartigen ter zake van het navolgende.

Tussen u en de gezamenlijke eigenaars van de VvE is een overeenkomst van aanneming gesloten – kort gezegd - ten behoeve van het realiseren van een gebouw met meerdere appartementsrechten op het perceel grond plaatselijk bekend als Nuenen Luistruik Veld E, kadastraal bekend als Gemeente Nuenen sectie E nummer 9915, groot achttien are en tweeëntachtig centiare. Het project is bij u beter bekend onder de projectnaam 'Nuenen Luistruik Veld E'. De gezamenlijke eigenaars maken zich zorgen over de staat van – en onderhoud aan het gebouw. Derhalve hebben de bezorgde bewoners zich tot de VvE gericht.

Ter verduidelijking: tussen u en de gezamenlijke eigenaars is omstreeks april 2020 een aannemingsovereenkomst gesloten, ten behoeve van het realiseren van een gebouw met aanhorigheden, en voor de gezamenlijke eigenaars afzonderlijk tevens het door hen gekochte appartementsrecht. Op de aannemingsovereenkomst is tevens van toepassing de 'Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg N.V. op 01 januari 2016' en de bijbehorende toelichting, en de 'Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2016' en de bijbehorende 'Bijlage A'.

Oplevering van het gebouw zou in november 2022 plaats vinden, doch bestonden er voorafgaand aan de initiële opleveringsdatum nog te veel gebreken aan het gebouw, getuige de opleveringskeuring van Vereniging Eigen Huis van 21 november 2022. Uiteindelijk heeft op 24 februari 2023 oplevering plaatsgevonden. Na oplevering ondervindt cliënte echter meermaals overlast van verschillende lekkages.

Op 15 mei 2023 maakt de heer Bons, appartementseigenaar en lid van de Technische Commissie, per mail een servicemelding bij u over wateroverlast in de garage van het gebouw. De servicemelding van 15 mei is echter niet de eerste melding van wateroverlast in de garage. In zijn mail geeft de heer Bons aan dat op 7 mei 2023 de gehele garage en een aantal bergingen zijn ondergelopen na een hoosbui. Door u zijn daarna de doorvoeren opnieuw gedicht. De maatregelen blijken echter tevergeefs. Nadien hebben de bewoners wederom waterplassen aangetroffen na een regenbui. Overigens hebben de bewoners er telkens zelf voor zorg gedragen dat de waterplassen werden weggewerkt.

U bent uiteindelijk overgegaan tot het opnieuw kitten van de KIM-naden van de kelder. Het herstelwerk is echter pas recentelijk afgerond, waardoor cliënte thans nog niet kan beoordelen of het herstel naar behoren is verricht. Gezien het gematigde weer van de afgelopen weken is dit thans niet te beoordelen. De bewoners hebben echter de afgelopen maanden, zeker gezien de extreem natte periode die achter de rug is, regelmatig het water zelf moeten wegwerken.

Verder zijn op de buitenmuren van beide torens duidelijk natte plekken zichtbaar. Deze natte plekken zijn niet uitsluitend zichtbaar kort na een periode van (hevige) regenval, doch ook tijdens een droge periode. Deze natte plekken vormen een risico op verdere vervolgschade zoals, niet uitsluitend, natte spouwmuurisolaties en waterschade aan appartementen. Daarnaast heeft het een negatieve impact op het esthetische aanzicht van het gebouw. Waardoor de bewoners een risico lopen op waardevermindering van hun appartementsrecht.

Voornoemde natte plekken zijn echter niet uitsluitend zichtbaar op de muren van de torens. Onder de balkons van de appartementen vertonen zich tevens natte plekken. Deze plekken ontsieren niet alleen het aanzicht van de torens, maar hier bestaat bij cliënte tevens de zorg dat deze natte plekken op termijn voor vervolgschade gaan zorgen. De natte plekken onder de rand van de balkons zijn niet evenredig verdeeld, waardoor de bewoners vermoeden dat de balustrade en de gevel niet afdoende op elkaar zijn aangesloten. De heer van Leeuwaarden, appartementseigenaar, heeft aangaande deze problematiek een servicemelding bij u ingediend op 29 februari 2024. U volstaat echter slechts met de verwijzing naar de servicemelding over de natte muren, met de mededeling dat 'gevels nat mogen worden' en dat de donkere vlekken geen gebrek vormen. Op het vermoeden van cliënte, dat de balustrades en de gevels niet goed op elkaar zijn aangesloten, gaat u echter niet in.

Verder ondervindt cliënte al geruime tijd lekkages na (hevige) regenval in de technische ruimten onder toren 1 en toren 2, waarvan de heer Van Berlo, appartementseigenaar, laatstelijk op 12 februari 2024 per mail een servicemelding bij u heeft ingediend. De heer Van Berlo werd door de lekkage geforceerd om, geheel onverplicht, met een door de bewoners aangeschafte waterzuiger aan de slag te gaan teneinde het water weg te houden bij de lift. U heeft drie keer getracht de problematiek te verhelpen. Hierbij heeft u de grond naar een schatting van 2 á 3 meter uitgegraven, het water afgevoerd en opnieuw een bituumlag aangebracht. De originele sealing laat u zitten. Of de problematiek na een derde keer echter definitief is verholpen, kan cliënte thans niet beoordelen. Zij heeft echter gerechtvaardigde twijfel, daar waar de lekkages reeds drie keer terug zijn gekeerd.

Daarnaast bestaat er wateroverlast op het balkon van het penthouse in Toren 1, het betreft het appartement met huisnummer 56. Het terras van het appartement ligt vrijwel gelijk met de rand van de buitenmuur waardoor het water wat op het terras terechtkomt over de rand heen langs de muur naar beneden stroomt. Hierdoor treden eerder genoemde natte plekken op. De heer Bons heeft van dit probleem per mail d.d. 1 augustus 2023 tevens een melding gemaakt. U heeft het probleem meerdere keren geobserveerd, doch blijft een constructieve oplossing uit.

Gelet op de mate van wateroverlast geschetst in bovenstaande voorbeelden bekruipt cliënte het gevoel dat het gebouw constructieve gebreken vertoont. Zij heeft haar zorgen reeds eerder geuit per brief d.d. 15 november 2023. Cliënte wil vooral graag in gesprek met u om tot een structurele oplossing te komen, daar waar het vertrouwen in het verhelpen van de problemen is afgenomen. U heeft vervolgens telefonisch overleg gehad met cliënte, en per brief d.d. 22 november 2023 gereageerd. U stelt dat het gebouw geen structurele constructiefouten bevat. Volgens u was de oorzaak van de wateroverlast gelegen in de verzameling van het water rondom het gebouw in plaats van het wegvloeiën van het water via het riool.

“In uw brief spreekt u over structureel constructiefouten, hiervan is geen sprake. Uit ons onderzoek is namelijk gebleken dat bij flinke regenval de grote hoeveelheid water zich verzamelt rondom het gebouw i.p.v. dat het wegloopt via het riool. Dit werd veroorzaakt door het feit dat de 2 uitliggers van het platdak van het hoofddak niet aangesloten waren.”

U heeft getracht maatregelen te nemen om deze problematiek te verhelpen. Desalniettemin ondervond cliënte na november 2023 nog wateroverlast. In dit verband verwijst ik onder andere naar de servicemeldingen van 12 februari 2024 en 29 februari 2024.

Naast de aanhoudende problematiek rondom het wateroverlast ondervindt cliënte andere problemen waarbij u terughoudend tot actie overgaat. Zo meldt cliënte omstreeks oktober 2023 aan u dat de traptreden bij de oprit van de parkeergarage van het gebouw niet gelijk in het afschot liggen, waardoor er water op blijft liggen. U heeft vervolgens aan onderaannemer Verhijko op 13 oktober 2023 de opdracht gegeven om deze problematiek te verhelpen. Verhijko zou deze opdracht echter pas eind maart 2023 uitvoeren. Op de afgesproken datum is tot spijt van de bewoners echter niet van Verhijko op komen dagen. Tot op heden is tevens, ondanks initiatief van cliënte, geen nieuwe afspraak gemaakt. Hierdoor lopen bewoners sinds oplevering bij het gebruiken van deze trap het risico dat zij uitglijden, doordat er water en ijs op de traptreden blijft staan.

Tot slot blijkt dat de waterinstallatie van het gebouw niet voldoet aan de Drinkwaterwet. Hetgeen blijkt na een controle van Brabant Water. Hiervan is de VvE per brief over op de hoogte gesteld (**bijlage 3**). Volgens Brabant Water zijn er geen terugslagkleppen aangebracht om de warmtebronnen te vullen. Tevens ontbreken er vulpunten voor de warmtebronnen. De geconstateerde gebreken vormen een risico voor de bewoners van het gebouw, en voor de veiligheid van het drinkwaternet.

“(Het beheer van) de drinkwaterinstallatie voldoet niet

Uit de controle is gebleken dat (het beheer van) uw drinkwaterinstallatie niet voldoet aan de wettelijke normen. In de bijlag(n) vindt u een overzicht van de geconstateerde gebreken, die u moet oplossen. Per gebrek is aangegeven welke actie u moet ondernemen.

Vervolprocedure

De geconstateerde gebreken vormen een verhoogd risico voor de gezondheid van de gebruikers van uw installatie en/of de veiligheid van ons drinkwaternet. Als de gebreken niet of onvoldoende worden aangepast, licht ik de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) in. Zij zullen de Drinkwaterwet afdwingen.”

De problematiek is thans nog niet verholpen. Waardoor cliënte met het gebrek blijft zitten.

Gelet op de problematiek beschreven in deze brief, maar tevens uw respons in deze, maken de bewoners van het gebouw zich zorgen met het oog op de toekomst. Weliswaar hebben zij de Woningborg waarborg- en garantieregeling waar zij de komende jaren op terug kunnen vallen, maar gezien het voorlopige gebrek aan definitieve oplossingen stelt hen dit niet gerust. Zo zijn de eigenaren bang dat zij na het aflopen van de garantieperiode zelf moeten opdraaien voor de kosten van een definitief herstel. Daarnaast hebben de problemen voor een beperking in het woongenot van de bewoners gezorgd.

Cliënte wil graag met u in dialoog om tot een structurele oplossing te komen. Hierbij denkt cliënte aan een op schrift gesteld plan van aanpak, waar beide partijen zich aan

dienen te houden. Thans worden afspraken vaak mondeling gemaakt. Gelet op het afgelopen jaar heeft cliënte echter behoefte aan schriftelijke afspraken. Cliënte stelt voorop dat zij in het verleden, en overigens in de toekomst nog steeds, altijd bereid is geweest om bij te dragen aan de herstelwerkzaamheden. Zo hebben bewoners regelmatig het water in de garage/bergingen moeten verwijderen, waarvoor zij zelf materiaal hebben aangeschaft. Bovendien houdt cliënte u aansprakelijk voor de thans opgetreden gebreken en toekomstige gebreken.

In relatie tot bovenstaande problematiek heeft cliënte meerdere keren verzocht om aan haar constructieve- en installatietekeningen te verstrekken. Daarnaast heeft cliënte meermaals om het bouwbestek verzocht. U heeft echter aangegeven, al dan niet via BPD bouwfonds gebiedsontwikkeling, dat cliënte niets heeft aan het bouwbestek. Cliënte deelt deze mening echter niet. Zonder inzicht in het bestek kan zij niet beoordelen of het werk conform de geldende vereisten is uitgevoerd. Hetzelfde geldt voor de constructieve- en installatietekeningen, welke u tevens niet wil verstrekken aan cliënte. Om echter tot een definitieve oplossing te komen verzoekt cliënte nogmaals inzage in het bouwbestek en de constructieve- en installatietekeningen.

Kort samengevat is het vertrouwen van de bewoners van het gebouw geschaad door uw handelen tot op heden. Cliënte wenst daarom een op schrift gesteld plan van aanpak gericht op de toekomst, zodat zij zich geen zorgen meer hoeven te maken. U bent bovendien gehouden tot herstel van de thans opgetreden gebreken aan het gebouw uit hoofde van de aannemingsovereenkomst en de bijbehorende documenten. Middels dit schrijven verzoek ik u vriendelijk en voor zover nodig sommeer ik u om binnen één maand na dagtekening van deze brief over te gaan tot herstel van de opgetreden gebreken aan het opgeleverde.

Cliënte behoudt zich ondubbelzinnig het (in rechte) vorderen van nakoming voor. Eveneens behoudt cliënte zich het recht voor om – zonder nadere aankondiging – verdere passende (rechts)maatregelen te treffen, waarbij de daarmee verband houden kosten, de rente en buitengerechtigde kosten, van u zullen worden gevorderd.

Onder voorbehoud van alle rechten en wesen van cliënte, verblijft,

Met vriendelijke groet,



S.C.W. (Simon) van Wijk