



Vereniging van Eigenaars gebouw "PUUR BSH te Amsterdam"
Postbus 654
2130 AR HOOFDORP

Behandeld door: Erwin Zandvliet

Direct tel.: 0182-580004

Onze referentie: DIR/MK/59/2018

Directe e-mail: klachten@woningborggroep.nl

Onderwerp: Bemiddelingsrapport

Gouda, 07-05-2018

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij ontvangt u het bemiddelingsrapport van bovengenoemde opdracht met plannummer W-2014-03238-A008.

De rapportage hebben wij ook verzonden aan Vink Bouw B.V.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Erwin Zandvliet", written in a cursive style.

Erwin Zandvliet

Woningborg NV

Bijlage: Bemiddelingsrapport



BEMIDDELINGSRAPPORT

Certificaatnummer: W-2014-03238-A008-VVE-01
Garantieregeling: Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2010
Opleverdatum: 30-01-2017
Ingang garantietermijn: 30-04-2017

Aanvragende partij: Vereniging van Eigenaars gebouw "PUUR BSH te Amsterdam".

Contactpersoon: Mevrouw M. Taekema
Adres: Postbus 654
Plaats: 2130 AR HOOFFDORP
E-mail: m.taekema@munnik-vve.nl

Ondernemer: Vink Bouw B.V.
Contactpersoon: De heer L. Kremer
Adres: Nieuwveenseweg 55
Plaats: 2421 LB NIEUWKOOP
E-mail: lk@vinkbouw.nl

Datum: 17-04-2018

Aanwezig:
Namens aanvragende partij: Mevrouw M. Taekema en de heer L. Meurs
Namens ondernemer: De heer L. Kremer
Namens Woningborg: Erwin Zandvliet

Inleiding

Op grond van de Waarborg- en Garantieregeling, welke voor deze bemiddeling van toepassing is, hebben beide partijen ingestemd met een bemiddeling door Woningborg. Door middel van een bemiddeling streven beide partijen naar een minnelijke oplossing van de geschillen. Het advies van de inspecteur van Woningborg is niet bindend, tenzij anders is overeen gekomen.

Klacht 1:

De hoek van de hellingbaan is te groot. Hierdoor ontstaan er beschadigingen aan de onderkant van de auto's.

Datum eerste melding naar ondernemer: 21-08-2017.

Verkrijgers beroepen zich op: garantieregeling.

Garantietermijn:

Op dit onderdeel is doorgaans een garantietermijn van toepassing van 6 jaar. Deze termijn gaat in 3 maanden na de oplevering.

Standpunt verkrijgers:

Verkrijgers willen herstel van de klacht.

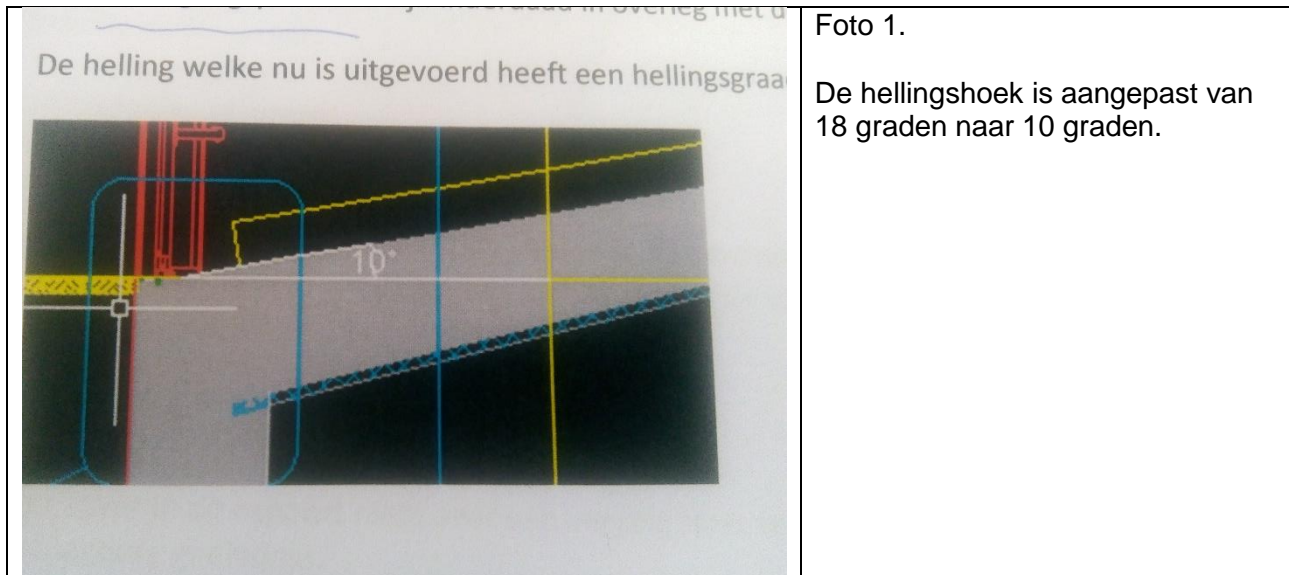
Standpunt ondernemer:

De hellingshoek is nu uitgevoerd met een percentage van 10 graden.

Bevindingen en conclusie inspecteur:

Voor de start van de bouw is er door Woningborg N.V. een technische risico analyse gemaakt. Hierin is aangegeven dat op de oorspronkelijke tekening de hellingbaan van de kelder een percentage van 18 graden zou krijgen. In deze analyse is aangegeven dat er bij een hellingbaan steiler dan 14 graden overgangshellingen nodig zijn. Als reactie op deze analyse is door de aannemer in de voorbereiding aangegeven dat zij dit gaan aanpassen.

In het bemiddelingsdossier is een tekening, afkomstig van de heer Kremer, opgenomen waarop is weergegeven dat de hellingshoek 10 graden betreft. Zie foto 1. Bij dit percentage zijn dus geen overgangshellingen verplicht. Wij kunnen dit dus uit het oogpunt van NEN 2443 (Nederlandse Norm aangaande parkeren van auto's in garages) niet eisen dat er aanpassingen worden verricht aan de hellingbaan. De NEN 2443 is onderdeel van het Bouwbesluit (Nederlandse regelgeving) Derhalve kunnen wij uit oogpunt van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2010 geen herstel eisen.



Met de auto van de heer Meurs (Skoda Octavia) met 2 volwassenen en wat bagage in de achterbak is de hellingbaan 2 maal beproefd. De heer Meurs heeft namelijk aangegeven dat hij ook last heeft bij het inrijden van de garage. Er was echter bij het beproeven nog voldoende ruimte bij het passeren van de overgang van de hellingbaan naar het horizontale gedeelte van de parkeergarage.

De heer Meurs heeft aangegeven dat de Audi A6 van een van de bewoners op straat moet parkeren omdat voor de deze auto de stallingsgarage niet toegankelijk is zonder schade. Op termijn gaat men op straat betaald parkeren invoeren en derhalve wil iedereen gebruik kunnen maken van zijn of haar parkeerplaats.

De heer Meurs heeft aangegeven dat de Volkswagen Golf Variant ook regelmatig problemen heeft met het inrijden van de stallingsgarage. Door ondergetekende is de bodemruimte onder de 3 auto's opgemeten. De Volkswagen heeft ongeveer 20 cm, de Skoda ongeveer 17 cm en de Audi ongeveer 14 cm. De laatste auto betreft hier waarschijnlijk een verlaagde auto en heeft daarom problemen met inrijden. Omdat de stallingsgarage voldoet aan het Bouwbesluit kunnen wij dus geen herstel eisen.

Aangezien de bodemruimte van de Volkswagen ongeveer 20 cm is kunnen wij ons niet voorstellen dat deze auto meer problemen geeft dan de Skoda. De Volkswagen heeft namelijk meer bodemruimte.

Even "relatief" eenvoudig wat beton weg frezen bij de overgang van de hellingbaan naar het horizontale gedeelte is in verband met voldoende dekking op de wapening ook geen optie.

Reactie verkrijgers en ondernemer:

Partijen wachten de bevindingen van Woningborg N.V. af.

Klacht 2:

Ruimten tussen overgang van de galerijen naar de gevels zijn zeer divers qua afstand.

Datum eerste melding naar ondernemer: 21-08-2017.

Verkrijgers beroepen zich op: garantieregeling.

Standpunt verkrijgers:

De verkrijgers zijn bang dat als er kinderen vallen zij zich kunnen verwonden aan de onderzijde van de beplating.

Standpunt ondernemer:

Dat de ruimte tussen de gevelbeplating en de galerijplaat niet overal gelijk is, heeft mede te maken met de maattolerantie van het prefab beton. Tevens heeft de gevelbekleding relatie tot de aluminium kozijnen, waardoor hier de maattolerantie minimaal is.

Bevindingen en conclusie inspecteur:

In het kader van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2010 kunnen wij de klacht van de verschillende breedten ter plaatse van de overgang van de galerij naar de gevelbeplating niet toewijzen. De situatie voldoet namelijk aan het Bouwbesluit en goed en deugdelijk werk.

Bij nader inzien kunnen wij de klacht van de openingen > 50 mm ter plaatse van de voordeuren ook niet toewijzen. Zie foto 2. Dit is in het kader van het Bouwbesluit alleen een terechte klacht als er geen bodem is. Dus als de opening > 50 mm en er geen bodem aanwezig kan er bijvoorbeeld een voetje van een kind in terecht komen en bijvoorbeeld bekneld raken. Dit is nu niet het geval. Anders is het ook niet mogelijk een goot aan te brengen in de prefab betonnen galerijen. Zoals bijvoorbeeld zichtbaar is linksboven bij foto 3.



Foto 2.

In het kader van het Bouwbesluit zijn dit soort overgangen van het prefab beton naar de dorpel van het kozijn dus acceptabel. Wij kunnen hier dus geen herstel eisen.



Foto 3.

Wij kunnen hier dus geen herstel eisen.

Reactie verkrijgers en ondernemer:

Partijen wachten de bevindingen van Woningborg N.V. af.



Tot slot:

Wij gaan er van uit dat beide partijen zich in dit voorstel/advies kunnen vinden. Met dit bemiddelingsrapport is de bemiddeling en bemoeienis van Woningborg N.V. beëindigd.

Wij willen de verkrijger (eigenaar van de woning) nog wijzen op de herstelwaarborg en de daarin genoemde termijnen zoals is aangegeven in de Garantie- en waarborgregeling. Dit is alleen van toepassing voor klachten welke onder de garantieregeling vallen, niet voor klachten voortvloeiend uit de overeenkomst.

Gouda, 02-05-2018
Erwin Zandvliet