

Gemeentebelangen Smilde-Beilen-Westerbork

Opgericht 15 mei 1970 - K.v.K. Meppel V048134



Smilde, 27 juni 2013

Schriftelijke vragen conform art. 41 reglement van orde.

Aan de voorzitter van de raad van Midden-Drenthe, de heer J. Broertjes.

Betreffende: Beukenlaan 38 Westerbork

Geachte heer Broertjes,

Door de huurder van het pand Beukenlaan 38 te Westerbork, mevrouw G. Niemeijer, verder te noemen huurder, zijn wij gevraagd kennis te nemen van de toestand en handelwijze, waarop de eigenaar van het pand, Woonservice, verder te noemen verhuurder, het pand heeft achtergelaten na de verbouwing van de keuken. Deze kennis dragen wij hierbij aan u over en stellen u de vragen, die deze zaak bij ons hebben opgeroepen.

De door huurder gemaakte foto serie tijdens en na de verbouwing doen ons eerlijk gezegd de wenkbrauwen fronsen. Wij hopen dat dit een incident is en niet exemplarisch voor het algemeen handelen.

Kort relaas van de verbouwing

In overleg met de verhuurder/eigenaar heeft huurder zelf de keuken leeg gehaald en gestript.

Alle wanden en plafond kaal gemaakt en oude houten lambrisering verwijderd.

Aan de hand van foto is te zien dat wanden en plafond behoorlijke schimmel vorming vertoonden

Gemeentebelangen Smilde-Beilen-Westerbork

Opgericht 15 mei 1970 - K.v.K. Meppel V048134



Bouwkundige oorzaak: zie foto



Aanwezige koude bruggen en onvoldoende isolatie

De woning is gebouwd tussen 1960 en 1963

Om dit euvel te verhelpen heeft de verhuurder een nieuw plafond, wand en platen aangebracht

Volgens huurder zijn geen watervaste (groene) gipsplaten of fermacel of dergelijk gebruikt. Dit klopt gezien het geleverde foto materiaal.

Verder zijn er letterlijk en figuurlijk een aantal zaken scheef gegaan en gemaakt.

De bouwkundige

Gaten in de gipsplaten zijn fout uitgemeten en slecht hersteld met gips.
(stukadoor werk) zie foto's

Gemeentebelangen Smilde-Beilen-Westerbork

Opgericht 15 mei 1970 - K.v.K. Meppel V048134



Gemeentebelangen Smilde-Beilen-Westerbork

Opgericht 15 mei 1970 - K.v.K. Meppel V048134



Het plafond is niet horizontaal aangebracht.

Een beetje timmermansoog ziet een afhang van meer dan 2 cm op een lengte van 1,8 meter .



Gemeentebelangen Smilde-Beilen-Westerbork

Opgericht 15 mei 1970 - K.v.K. Meppel V048134



Installatie techniek

De uitlaat van de wasemkap komt uit in de muur pal voor het openslaande raam van de woonkamer. Zie foto



De geleverde foto laat zien, dat het raam niet te openen is door de afdek kap. Edoch deze is vervangen door een rooster.

Een leek kan zien, dat zodra het raam is geopend en de wasemkap aanstaat, de lucht rechtstreeks in de woonkamer geblazen wordt .

De constructie die gekozen is, is o.i. dan ook in strijd met de bouwvoorschriften inzake de ventilatie eisen voor deze keukenruimte .

De afvoer van de voormalige geiser door het dak is voor voorgaand euvel niet gebruikt.

Gemeentebelangen Smilde-Beilen-Westerbork

Opgericht 15 mei 1970 - K.v.K. Meppel V048134



Het gat is op het dak afgeplakt met ducktape zie foto



Wellicht had het gebruik van deze afvoer pijp een betere oplossing gegeven, die tevens voldoet aan de voorschriften.

De kraan, gaskraan voor het kooktoestel is gemonteerd IN de keukenkast, onder het aanrecht.

Wee de brandweerman die bij nood de gaskraan aldaar dicht moet draaien, dan zal de brandweerman eerst de kast leeg moeten halen!

Vraag:: wat zeggen de voorschriften hierover?

Gemeentebelangen Smilde-Beilen-Westerbork

Opgericht 15 mei 1970 - K.v.K. Meppel V048134



De afvoer van de wasmachine zie foto



Deze is gemonteerd met een simpel schroefje in de gipswand, niet afgebeugeld. Kennelijk stroomt het water bij verhuurder ook naar boven gezien het afschot. Een nieuw natuurkundig fenomeen !!

Feit is wel, dat hier verstoppingen door zullen komen door ophoping van vuil afval water.

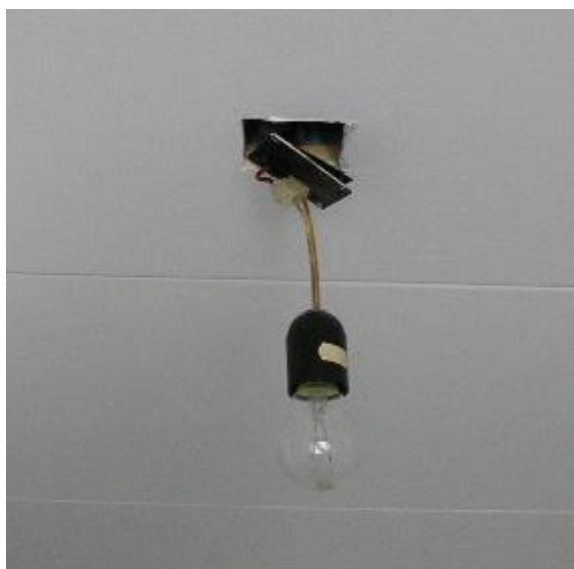
Oorzaak is van deze montage is: eerst de buizen lijmen en dan vast zetten in plaats van andersom.

Gemeentebelangen Smilde-Beilen-Westerbork

Opgericht 15 mei 1970 - K.v.K. Meppel V048134



De centraal doos in het plafond zie foto



Deze is niet volgens voorschrift voorzien van een afdekplaatje.

Het is in strijd met de elektrische installatie eisen.

Oorzaak: de doos is niet goed in het plafond gemonteerd. Het afdek plaatje kan niet geplaatst worden.

Thans kan men de vingers zo in de doos met alle elektra draden steken.

Deze afdek plaatjes zijn voorzien van een ophangmogelijkheid voor een lamp.

Door het ontbreken hiervan, is deze mogelijkheid voor een lamp niet aanwezig.

Huurder moet zich maar redden met een oplossing.

Gemeentebelangen Smilde-Beilen-Westerbork

Opgericht 15 mei 1970 - K.v.K. Meppel V048134



Montage en afhangen radiator zie foto



Als cadeau van de installateur krijgt huurder nog een montage van de radiator. Daarbij worden de fittingen onder waterdruk los geschroefd. Door het nog aanwezige roest water in de leidingen wordt de nieuwe wand ondergespoten met het roest water. Huurder mag zich redden met een oplossing. Zogenaamde rozetten om de buizen zijn niet aangebracht.

Na aandringen van huurder bij woonservice is er een bezoek geweest van de opzichter van de bouwvereniging, waarbij wij, op uitnodiging van huurder, als toehoorder aanwezig waren.

Gemeentebelangen Smilde-Beilen-Westerbork

Opgericht 15 mei 1970 - K.v.K. Meppel V048134



Toch roept deze treurige situatie bij ons een aantal vragen op

1 In hoeverre is het gemeentelijk bouwtoezicht betrokken bij dit soort gevallen en dit geval in het bijzonder?

In het ontkennende geval waarom is deze betrokkenheid er niet?

2 Is dit geval, deze verbouwing bekend bij het bouwtoezicht?

3 Zijn de bouwkundige eisen met betrekking tot

A de isolatie waarden gehaald?

Wat is de R waarde van de toegepaste constructie in het plafond van de aanbouw? Voldoet deze aan de huidige isolatie voorschriften?

Hoe zit het met de dampremmende laag?

Is deze aangebracht en waar bestaat deze uit?

En waar zit het berekende douwpunt ?

Gezien de aangetoonde schimmelvorming geen overbodig luxe.

Wat is het berekende EPC ? (kan handig zijn voor de huurwaarde bepaling).

B zijn de aangebrachte afvoer en ventilatie kanalen in overeenstemming met de bouwvoorschriften ?

C vallen controle op uitvoering en handhaving op voornoemde punten A en B onder het bouwtoezicht van gemeente?

4 De installatie technische eisen

De zaken voornoemd onder de afvoeren afval water, verder gas water en licht,

Onder wie valt de controle op technische veiligheid?

Het gaat in het onderhavige geval wel om een huur woning.

5 Deelt u met ons de mening dat hier van service van een woning bouw vereniging die de naam heeft van Woonservice de naam niet dekt zeker naar de huurder.

6 Welke mogelijkheden heeft u om de gemelde gebreken te laten herstellen door verhuurder.

Gemeentebelangen Smilde-Beilen-Westerbork

Opgericht 15 mei 1970 - K.v.K. Meppel V048134



En bent u eventueel bereid dit herstel zo nodig, af te dwingen middels bestuursdwang?
Met name te noemen de punten die vallen onder de bouwvoorschriften.

In afwachting van beantwoording,

Charles de Haas

ing. H.K. Brouwer

<i>Charles C. de Haas</i>	<i>ing. Henk K. Brouwer</i>	<i>Gineke Radix-Feijen</i>	<i>Hans Geers</i>	<i>Arjen Warners</i>
<i>fractievoorzitter</i>	<i>raadslid</i>	<i>commissielid</i>	<i>fractieassistent</i>	<i>webmaster</i>
<i>0592-412779</i>	<i>0593-333028</i>	<i>0592-413562</i>	<i>0592-707241</i>	<i>0592-858796</i>
<i>06-51856325</i>	<i>06-40715064</i>	<i>06-10065622</i>	<i>06-16247780</i>	<i>06-11253037</i>

Gemeentebelangen Smilde-Beilen-Westerbork

Opgericht 15 mei 1970 - K.v.K. Meppel V048134

