5.1,2,e
ADVOCAAT

5.1,2,e
5.1,2,e
TELEFOON 5.1,2,e
FAX 5.1,2,e

Aan het bestuur van de Vereniging van Eigenaars van het gebouw 5.1,2,e aan de 5.1,2,e te Amsterdam
5.1,2,e
5.1,2,e

Per email vooruit: 5.1,2,e @ 5.1,2,e

Amsterdam, 22 maart 2019
Inzake : 5.1,2,e te Amsterdam
Onze ref. : 303.742/bestuur vve

Geacht bestuur,

Optredende voor 5.1,2,e eigenaresse van het appartementsrecht ter zake van de woonruimte plaatselijk bekend 5.1,2,e alhier, vraag ik uw aandacht voor het navolgende.

Stadsdeel Zuid heeft aan de 5.1,2,e een omgevingsvergunning verleend voor het vergroten van de woning van 5.1,2,e 5.1,2,e waarbij een gedeelte van het dakterras gelegen boven de woning van cliënte wordt bebouwd, hierna: 'het Bouwplan'.

Cliënte heeft een bezwaarschrift ingediend tegen de omgevingsvergunning. Er is nog niet beslist op het bezwaar.

In het reglement van de VvE is (in artikel 22) bepaald dat iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering verboden is. In het reglement van de VvE is voorts (in artikel 23) bepaald dat de eigenaars en gebruikers zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen mogen aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw wordt gewijzigd.

Vast staat dat het Bouwplan een op- en/of bijbouw is zoals bedoeld in artikel 22 van het reglement en dat het realiseren van het Bouwplan het architectonisch uiterlijk en de constructie van het gebouw wijzigt, zoals bedoeld in artikel 23 van het reglement.

Dit brengt met zich mee dat het Bouwplan eerst kan worden gerealiseerd nadat de vergadering daarvoor toestemming heeft verleend.

Voor zover cliënte bekend heeft 5.1,2,e 5.1,2,e het bestuur van de VvE gevraagd de benodigde toestemming van de vergadering ter stemming te brengen bij de eerstkomende ledenvergadering van de VvE.

Mocht dit het geval zijn, dan is cliënte van mening dat de vergadering in redelijkheid geen toestemming kan verlenen aan het realiseren van het Bouwplan. Cliënte heeft daarvoor vier steekhoudende argumenten:

(i) Zoals reeds geruime tijd bekend treden in de woning van cliënte in- en uitpandige lekkages op. Deze worden veroorzaakt door detailgebreken in het dakterras van 5.1,2,e 5.1,2,e Ik verwijs kortheidshalve naar het rapport d.d. 25 juni 2018, dat ingenieursbureau BDA Advies hierover heeft opgemaakt.

Het betreft een gebrek (bouw- of ontwerpfout) aan een gemeenschappelijk gedeelte en een gemeenschappelijke zaak zoals bedoeld in artikel 17 van het reglement, welk gebrek in opdracht en voor rekening van de VvE dient te worden hersteld.

De VvE heeft in de loop der jaren getracht het gebrek te verhelpen. Zulks evenwel telkenmale tevergeefs. Ik maak van de gelegenheid gebruik uw bestuur te verzoeken deze kwestie met voortvarendheid op te pakken en het ertoe te leiden dat het gebrek op korte termijn zal worden hersteld.

Omdat het wegnemen van de oorzaak van de lekkages -ondanks de herhaalde pogingen daartoe- tot op heden niet is gelukt en de lekkages telkens terugkwamen en terugkomen, kan er wat cliënte betreft sowieso geen sprake zijn van realisatie van het Bouwplan totdat kan worden vastgesteld dat het gebrek deugdelijk is hersteld. Dit kan eerst worden vastgesteld nadat zich gedurende een periode van één jaar na gereed melding van de herstelwerkzaamheden geen lekkages hebben voorgedaan- kan geen sprake zijn van realisatie van het Bouwplan.

Immers, na uitvoering van het Bouwplan kunnen geen herstelwerkzaamheden aan het dak meer worden uitgevoerd: dan zal dan zijn volgebouwd.

(ii) Cliënte heeft bij de aankoop van haar appartementsrecht bewust gekozen voor een woning gelegen op de bovenste bouwlaag, opdat zij geen hinder zou ondervinden van bovenburen.

Bij realisatie van het Bouwplan zal cliënte bovenburen hebben, met alle mogelijke overlast van dien. Het belang van cliënte om te voorkomen dat zij bovenburen krijgt dient te prevaleren boven het belang van 5.1,2,e 5.1,2,e bij uitbreiding van zijn woning.

Hier komt bij dat de realisatie van een verdieping op het dak zal leiden tot waardedaling van het appartement van cliënte: een appartement zonder bovenburen heeft een hogere waarde dan een tussenappartement. Cliënte stelt de VvE reeds nu voor alsdan aansprakelijk voor alle door haar te lijden schade in verband met deze waardedaling.

(iii) Door de jarenlange lekkages is de dakisolatie (Rockwool) volledig vergaan. Indien het Bouwplan wordt gerealiseerd, dan zal het dak opnieuw moeten worden voorzien van isolatie, zowel warmte- als geluidsisolatie. Hiervoor dient het plafond in het appartement van cliënte te worden verwijderd, dient het isolatiemateriaal te worden aangebracht c.q. dient de door de lekkages vergane isolatie te worden vervangen voor deugelijke isolatie en dient het plafond opnieuw te worden aangebracht.

Een en ander uiteraard op kosten van de VvE.

Van cliënte kan niet worden verwacht dat zij de daarmee gepaard gaande overlast tolereert, louter en alleen om de uitbreiding van het appartement van de familie 5.1.2,e te faciliteren. Een redelijke belangenafweging brengt met zich mee dat het belang van cliënte op ongestoord woongenot prevaleert boven de wens van de familie 5.1.2,e om hun woonruimte te vergroten (om al dan niet vervolgens hun appartementsrecht met een aanzienlijke winst vanwege de extra vierkante meters te verkopen). Cliënte is van mening dat de gewenste private herontwikkeling van de familie 5.1.2,e niet ten koste mag gaan van haar woongenot (op de korte en op de lange termijn).

(iv) Het architectonisch uiterlijk van het gebouw wijzigt door het Bouwplan. Het architectonisch uiterlijk van het gebouw is auteursrechtelijk beschermd. Voor een wijziging is toestemming nodig van de architect van het gebouw. 5.1.2,e 5.1.2,e heeft niet aangetoond dat de architect van het gebouw met het Bouwplan heeft ingestemd. Ook hierom kan de vergadering in redelijkheid geen toestemming voor het Bouwplan verlenen. Deze toestemming betekent immers dat (auteurs)rechten van derden met instemming van de vergadering zouden worden geschonden.

Indien de vergadering -desgevraagd- toestemming zal verlenen voor het Bouwplan, dan zal cliënte het betreffende besluit ter toetsing en vernietiging voorleggen aan de kantonrechter.

Ook stelt cliënte de VvE reeds nu voor alsdan aansprakelijk voor alle door haar te lijden schade verband houdende met de lekkages in haar woning en/of verband houdende met de onmogelijkheid om de oorzaak van de lekkages op deugdelijke wijze te herstellen bij realisatie van het Bouwplan.

Ik verzoek u deze brief als ingezonden brief te behandelen op de eerstkomende ledenvergadering van uw VvE en de leden in te lichten over de bezwaren van cliënte tegen het Bouwpl[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]