

50112

Huurder of gemachtigde

W.R. WILDEVUUR
P/A H.M. MEIJERINK
HEMONYLN 27
1074 BJ AMSTERDAM

Verhuurder of gemachtigde

H. BREMER
HEMONYSTR 20 3
1074 BP AMSTERDAM

RAPPORT VAN NADER ONDERZOEK

Dit rapport is opgesteld door het secretariaat van de huurcommissie. Het is uitgebracht aan de huurcommissie en aan de partijen toegezonden. Tijdens de hoorzitting worden de partijen in de gelegenheid gesteld hierover het woord te voeren. De commissie bepaalt haar standpunt over het in het rapport gestelde pas na afloop van de zitting.

1. ALGEMENE INFORMATIE

Betreft de woonruimte	: 2E J VD HEYDENSTR 89 HS + 1 te AMSTERDAM
Datum ontvangst verzoekschrift	: 19/05/2004
Verzoeker is huurder/verhuurder	: verhuurder
Ontvangst leges verzoeker	: tijdig
Ontvangst leges wederpartij	: tijdig

De kantonrechter heeft in haar uitspraak van 06/07/2001, kenmerk EA-01-1856 onderstaande gebreken en/of tekortkomingen vastgesteld in of aan de onderhavige woonruimte, die de Huurcommissie heeft doen beslissen om tijdelijk de huurprijs te verlagen.

Omschrijving van de bedoelde gebreken :

(ernstig) gebrek categorie B punt 9: Er is sprake van een zodanige cumulatie van onderhoudsgebreken.

1. Daklekkage uitbouw.
2. Vloer woonkamer verzakt.
3. Buitenschilderwerk ernstig verveloos.

De verhuurder heeft per brief van 16/05/2004 medegedeeld dat de werkzaamheden, om de op blad 1 bedoelde gebreken op te lossen, zijn uitgevoerd in de periode juli en augustus 1999 en verzoekt derhalve de ingangsdatum van de huurprijs na herstel vast te stellen.

Tevens deelt de verhuurder mede dat hij met de huurder geen overeenstemming heeft kunnen bereiken over het voldoende opheffen van bovenbedoelde gebreken.

BEVINDINGEN ONDERZOEKSAMBTENAAR

m.b.t. herstelmelding

De verhuurder heeft de volgende werkzaamheden doen uitvoeren die hebben geleid tot het opheffen van de betreffende gebreken/tekortkomingen:

1. Afvoerputje schoongemaakt.

De werkzaamheden zijn uitgevoerd in de maand juli 1999

Bijzonderheden/opmerkingen:

1. Lekkage in de uitbouw op de 1^e verdieping is tijdens het onderzoek niet geconstateerd. Het plafond in de uitbouw gelegen op de begane grond vertoont een droge bruine vochtplek ter grootte van 0,90 x 0,70 m (0,63 m²), veroorzaakt door het overlopen van regenwater langs de buitenzijde van de uitbouw. Door gebruik van een testo-vochtmeter is geen uitslag gemeten.
De borstwering in de uitbouw op de begane grond vertoont schimmelvorming ter grootte van 0,50 x 0,60 m (0,30 m²), veroorzaakt door condens (uitslag van de testo-vochtmeter was 0,7) is dus onder de grens van 1,2%.
Huurder zegt voor het laatst de het vangputje in oktober 2004 ontdaan heeft van bladderen.

CATEGORIE C**overige ernstige gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte****Tekst uit gebrekenboek**

(CHI) De vloer van een of meer vertrekken helt als gevolg van scheefstand van de woonruimte.

Tijdens het onderzoek in de woning is het volgende geconstateerd:

2. De vloer in de voorkamer gelegen op de 1^e verdieping is op 6,49 meter 0,13 m verzakt (0,02 m per meter).

II VERDER VAN BELANG ZIJNDE GEGEVENS**a. overige gebreken en/of tekortkomingen niet vallend onder de categorie A, B of C**

3. Het buitenschilderwerk van de uitbouw ter plaatse van de achtergevel is in zeer ernstige mate gebladderd en verveloos, veroorzaakt door het overlopen van regenwater op het verzakte dak van de uitbouw. Het buitenschilderwerk ter plaatse van de voorgevel is in ernstige mate gebladderd en verveloos. Echter houtrot is tijdens het onderzoek niet geconstateerd.

c. opmerkingen

De bedrijfsruimte op de begane grond is binnendoor bereikbaar via een afsluitbare toegangsdeur (huurder zegt geen sleutel van deze deur te hebben ontvangen van de verhuurder.

bijlage(n): commentaar verhuurder op bezwaren.
 woningwaardering

Datum onderzoek: woensdag 12 januari 2005

Ingesteld door: C.B.van Es

Gesproken met: Huurder en Verhuurder

Huurder of gemachtigde

W.R. WILDEVUUR

2E J VD HEYDENSTR 89 HS + 1
1074 XS AMSTERDAM

Verhuurder of gemachtigde

H. BREMER

HEMONYSTR 20 3
1074 BP AMSTERDAM

RAPPORT VAN VOORBEREIDEND ONDERZOEK

Dit rapport is opgesteld door het secretariaat van de huurcommissie. Het is uitgebracht aan de huurcommissie en aan de partijen toegezonden. Tijdens de hoorzitting worden de partijen in de gelegenheid gesteld hierover het woord te voeren. De commissie bepaalt haar standpunt over het in het rapport gestelde pas na afloop van de zitting.

1. ALGEMENE INFORMATIE

Betreft de woonruimte : 2E J VD HEYDENSTR 89 HS + 1 te AMSTERDAM
Datum ontvangst verzoekschrift : 02/09/2004
Verzoeker is huurder/verhuurder : verhuurder
Ontvangst leges verzoeker : tijdig
Ontvangst leges wederpartij : niet tijdig
Ingangsdatum huurovereenkomst : 01/04/95
Huurprijs bij aanvang huurovereenkomst : EUR 417,56 (f 920,19) per maand
Eerdere uitspraken KTR (laatste 3 jaar): 06/07/2001 kenmerk EA-01-1856, 01/04/ 2004 kenmerk EA-01-1856

Voorstel tot huurprijswijziging

Datum voorstel : 18/05/2004
Oude huurprijs : EUR 418,27 per maand
Nieuwe huurprijs : EUR 439,18 per maand m.i.v. 23/07/2004
Wijzigingspercentage : 20,91%
Woningwaardering bij het voorstel : 217 punten

2. BEVINDINGEN ONDERZOEKSAMBTENAAR

Zelfstandig/onzelfstandig : zelfstandige
Woonvorm : bedrijfsruimte met etagewoning 1^e verd.
Opmerkingen : geen
Bouwjaar/bouwperiode : 1905
Ingrijpend gerenoveerd : nee
Overeengekomen/betaalde huurprijs : EUR 226,22 (f 498,52) per maand op 30/06/04
Woningwaardering : 94 + 89 punten (zie bijlage)
Maximale huurprijs : EUR 384,82 + 362,67 per maand

3. OVERIGE BEVINDINGEN

Het onderzoek betreft de bezwaren van huurder tegen de huurverhoging op grond van de woningwaardering, onderhoudsgebreken zijn niet relevant in deze procedure.

Huurders bezwaren betreffen de volgende onderdelen van de woningwaardering

Schriftelijk commentaar van verhuurder op de bezwaren
zie bijlage

Bevindingen onderzoeksambtenaar m.b.t. de bezwaren

I TOELICHTING WONINGWAARDERING

Op de onderstaande onderdelen van de puntentelling nog een korte toelichting:

Geen.

II VERDER VAN BELANG ZIJNDE GEGEVENS.**a. Kwaliteit van de woonruimte.**

Het op blad 1 genoemde puntenaantal van de zelfstandige woonruimte overeenkomstig bijlage I onder A van het BHW.

Huurder zegt in 1990 f 3000,00 betaald te hebben aan de vorige bewoner voor de overname van vernieuwde keuken. In de woningkwaliteit is uitgegaan van de verbeterde toestand.

b. opmerkingen

Geen.

bijlage: commentaar verhuurder op bezwaren.
woningwaardering

Datum onderzoek : woensdag 12 januari 2005
Ingesteld door : C.B. Es
Gesproken met : Huurder en Verhuurder