



VOORBEELDBRIEVEN:

AANPAKKEN ACHTERSTALLIG ONDERHOUD SOCIALE HUURWONING

Hier zijn twee krachtige voorbeeldbrieven die je kan gebruiken om een goed juridisch dossier op te bouwen.

De eerste brief is de officiële ingebrekestelling aan de verhuurder. Mocht de corporatie hier niet of onvoldoende op reageren, dan kan de bewoner de tweede brief gebruiken om de gemeente (Woningtoezicht/Handhaving) in te schakelen.





BRIEF 1: MELDING EN INGEBREKESTELLING AAN DE WONINGBOUWCORPORATIE

 **Tip voor de website / PDF-gebruiker:** Selecteer en kopieer de onderstaande tekst. Pas alle gegevens tussen de vierkante haakjes [. . .] aan naar jouw eigen situatie.

Aan:

[Naam Woningbouwcorporatie]

T.a.v. Afdeling Technisch Beheer / Onderhoud

[Adres Corporatie]

[Postcode en Plaats]

Van:

[Naam Bewoner]

[Adres Bewoner]

[Postcode en Plaats]

[Telefoonnummer]

[E-mailadres]

[Woonplaats], [Datum]

Betreft: Melding gebrek en ingebrekestelling vocht- en schimmelproblematiek

Adres: [Jouw adres]

Geachte heer/mevrouw,

Met deze brief wil ik u officieel op de hoogte stellen van ernstige vocht- en schimmelproblemen in mijn huurwoning aan de [jouw straat en huisnummer]. De problemen doen zich specifiek voor in de [noem de ruimtes, bijv. badkamer, slaapkamer, woonkamer]. De schimmel- en vochtplekken verspreiden zich, wat leidt tot een muffe lucht en vochtschade aan mijn eigendommen.

Ik ben van mening dat deze situatie een gebrek oplevert in de zin van artikel 7:204 van het Burgerlijk Wetboek. De woning voldoet op dit moment niet aan de eisen van goed en gezond wonen. Dit baart mij grote zorgen, met name vanwege de negatieve effecten op de gezondheid van mij en mijn huisgenoten [eventueel toevoegen: waaronder jonge kinderen / personen met astma]. Wij ventileren en verwarmen de woning volgens de geldende richtlijnen, maar dit lost de structurele problemen niet op.

Ik verzoek u – en voor zover nodig sommeer ik u – om binnen 14 dagen na dagtekening van deze brief contact met mij op te nemen voor een gedegen bouwkundig onderzoek en om binnen zes weken na vandaag over te gaan tot structurele herstelwerkzaamheden.

Als u het gebrek niet tijdig en adequaat verhelpt, behoud ik mij het recht voor om verdere stappen te ondernemen. Hierbij denk ik aan het inschakelen van de Huurcommissie voor een tijdelijke huurverlaging totdat de gebreken zijn hersteld, en het indienen van een verzoek tot handhaving bij de gemeente. Tevens stel ik u bij dezen alvast aansprakelijk voor eventuele (gevolg)schade aan mijn inboedel en/of gezondheid. Ter onderbouwing heb ik foto's van de vocht- en schimmelplekken als bijlage toegevoegd.



BRIEF 2: VERZOEK TOT HANDHAVING AAN DE GEMEENTE

 **Tip voor de website / PDF-gebruiker:** Selecteer en kopieer de onderstaande tekst. Vergeet niet om een kopie van Brief 1 en eventuele reacties/foto's als bijlage mee te sturen naar de gemeente.

Aan:

Gemeente Amsterdam

T.a.v. Afdeling Handhaving / Woningtoezicht Stadsdeel [Noord / specificeer stadsdeel]

[Adres Gemeente/Stadsdeeltkantoor]

[Postcode en Plaats]

Van:

[Naam Bewoner]

[Adres Bewoner]

[Postcode en Plaats]

[Telefoonnummer]

[E-mailadres]

[Woonplaats], [Datum]

Betreft: Verzoek tot handhaving wegens strijdigheid met het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) Adres Woning: [Jouw adres]

Eigenaar/Verhuurder: [Naam Woningbouwcorporatie]

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij dien ik een formeel verzoek tot handhaving in met betrekking tot mijn huurwoning aan de [jouw adres]. De woning kampt met ernstige en structurele vocht- en schimmelproblemen, waardoor er sprake is van een gevaar voor de gezondheid.

De problemen bevinden zich in de [noem de ruimtes]. Ondanks dat ik de woning adequaat verwarm en ventileer, blijft de schimmel terugkeren. Dit wijst op structurele bouwkundige gebreken (zoals optrekkend vocht, doorslaand vocht, of koudebruggen) waardoor de woning niet meer voldoet aan de minimumeisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) aangaande vochtwering en een gezond binnenklimaat.

Op [Datum van de eerste brief] heb ik mijn verhuurder, [Naam Woningbouwcorporatie], hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld en in gebreke gesteld. Een kopie van deze brief is bijgevoegd. De verhuurder heeft echter [kies: niet gereageerd / geen afdoende maatregelen genomen / slechts symptoombestrijding toegepast].

Omdat mijn verhuurder in gebreke blijft, wend ik mij tot u. De gemeente heeft de wettelijke taak om toe te zien op de kwaliteit van woningen en om handhavend op te treden wanneer de gezondheid en veiligheid van bewoners in het geding komen. Ik verzoek u dan ook vriendelijk doch dringend om:

1. Een inspectie uit te voeren in mijn woning om de overtredingen van het Bbl vast te stellen;
2. Handhavend op te treden richting [Naam Woningbouwcorporatie], bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder bestuursdwang of dwangsom, om hen te dwingen de gebreken structureel en op zeer korte termijn te herstellen.