

H.C. Faber
Rimpelmos 1
3994 LZ Houten
Tel. : 030 – 251 60 39
e-mail : h.c.faber@planet.nl

Raad van Arbitrage voor de Bouw
Stationsplein 29 drie hoog,
3511 ED Utrecht

Onze ref. : BAM-VG/RvA.proformab01
Betreft : pro forma geschil Faber cs./BAM-VG

Houten, 27 april 2007

Ondergetekende sloot op 3 januari 2001 een koop-/aannemingsovereenkomst (met toepassing van de garantie- en waarborgregeling van het GIW) met HBG Vastgoed B.V. te Rijswijk (inmiddels BAM Vastgoed), met betrekking tot de koop van grond en aanneming van werken behoeve van de bouw van een woning in het Palladium, plan Hofstad I te Houten.

Productie 1 –gedeeltelijk.

Op de koop-/aannemingsovereenkomst zijn van toepassing verklaard de Algemene Voorwaarden voor de koop/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, vastgesteld bij akte op 8 februari 1999 verleden voor notaris mr. Van Orsouw.

De woning is opgeleverd op 6 november 2001. **Productie 2.**

De woningen in het Palladium zijn voorzien van een warmtepompinstallatie met boiler-combinatie en een afgifte-installatie waarmee zowel kan worden verwarmd als ook gekoeld. Met het systeem van de warmte- en koudevoorziening zijn de woningen aangesloten op een collectief energie opslag- en distributienetwerk dat de woningen voorziet van een medium voor warmte/koude-opwekking.

Conform de koop- en aannemingsovereenkomst zijn de collectieve installaties (het netwerk) en de warmtepompconfiguratie, evenwel eerst najaar 2004, derhalve ruim na eerste oplevering overgedragen aan energiebedrijf Eneco (v/h Enercen N.V., serviceorganisatie van Remu).

Ondergetekende sloot voor oplevering/in gebruik name, oktober 2001 met Enercen N.V. een huurovereenkomst aangaande de huur van de warmtepomp c.a. (met looptijd van 15 jaar).

De woningen met de comfortinstallaties van het Project Hofstad I zijn verkocht als zijnde zeer energiezuinig, duurzaam en uitermate comfortabel.

Tussen partijen is een geschil gerezen omtrent, onder andere maar niet uitsluitend, de navolgende gebreken, namelijk:

- A. De bedrijfszekerheid en te verwachten levensduur van de collectieve installaties en de warmtepompconfiguratie;
- B. De energiezuinigheid van de conversie-installaties voor verwarmen, koelen en de bereiding van warm tapwater;
- C. Het geboden comfortniveau, waaronder zoal begrepen:
 - De temperatuurregeling in individuele vertrekken (laat zich niet moeiteloos aanpassen bij het wisselend karakter van onze seizoenen en weet niet goed in te spelen op de persoonlijke wensen van de verkrijgers);

- Effectueren van de comfortverwachtingen van de toegepaste binnenhuisinstallatie;
- De vloerverwarming functioneert ongelijkmatig; kent koude en warme vlakken.

Voorafgaande aan, maar ook na de oplevering van de woning is door ondergetekende bij BAM Vastgoed B.V. vele malen melding gemaakt van (opleverings)gebreken dan wel tekortkomingen in de diverse onderdelen van de woningen.

Bewoners uit de wijk hebben zich op enig moment verenigd in een bewonersplatform PepH. Laatstgenoemde heeft met BAM en Eneco, medio 2005 een intentieovereenkomst gesloten om de klachten uiterlijk in 2005 te hebben opgelost. De gedane toezegging heeft evenwel nimmer tot een bevredigende oplossing geleid. **Productie 3.**

Inmiddels zijn er vanuit de wijk meerdere zaken aangebracht bij uw Raad, waaronder eind 2006, door een collectief van ruim 40 woningen (vertegenwoordigd door advocatenkantoor, voorheen Hoge van den Broek te Nijmegen).

Ondergetekende en (middels bijgevoegde volmachten; **Productie 4**) tenminste 75 eigenaren uit het bewonersplatform PepH, wensen hun rechten veilig te stellen met het oog op de relevante verjaringstermijn. Ondergetekende verzoekt de Raad dit pro forma geschil aan te nemen, doch inhoudelijke behandeling vooralsnog uit te stellen.

Aangezien de geschetste problematiek en die van de tenminste 75 eigenaren die zich hierbij melden, inhoudelijk overeenkomsten vertoont met de reeds lopende zaak van Hoge Van den Broek uit hetzelfde project in Houten, is het wenselijk de beslissing hierover van uw Raad af te wachten. Dit laat onverlet dat er onzerzijds eigen opvattingen bestaan ter zake van de onderbouwing van de eis(en).

Wellicht ontstaan er met de uitspraak in de zaak Hoge Van den Broek nieuwe aanknopingspunten, die er toe kunnen leiden dat partijen in de onderhavige zaak er in overleg uitkomen. Zo niet dan zal er alsnog een inhoudelijk nieuwe zaak dienen te worden gevoerd.

Ondergetekende meent dat met dit verzoek tot uitstel een administratief en financieel belang is gediend voor mijzelf, tenminste 75 medebewoners, de wederpartij en uw Raad.

In afwachting van uw reactie, tekent

met vriendelijke groet

H.C. Faber

bijlagen:

producties 1 t.e.m. 4