Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Amstel 1
1011 NH Amsterdam

Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: postbus 57239, 1040 BC Amsterdam, t.a.v. RAP

Per aangetekende en gewone post verzonden

5.1, 2, e
Burgemeester Kasteleinstraat 4
1109 BC Driemond (gemeente Amsterdam)

Datum	9 juli 2024
Ons kenmerk	Z2024-018327
Behandeld door	5.1, 2, e 06 5.1, 2, e , 5.1, 2, e amsterdam.nl
Onderwerp	**Wij zijn van plan een last onder dwangsom op te leggen op het adres Burgemeester Kasteleinstraat 4 in Driemond (gemeente Amsterdam)**

Geachte 5.1, 2, e ,

Uit de landelijke database EP-online blijkt dat uw kantoorpand op het adres Burgemeester Kasteleinstraat 4 in Driemond niet over een geldig energielabel C of beter beschikt. Er is nog geen label geregistreerd.

Op 23 maart 2023 hebben wij u een waarschuwingsbrief gestuurd. Op 23 februari 2024 en 9 april 2024 heeft u telefonisch contact gehad met onze medewerker F. van Straelen. Ook is er een mailwisseling geweest. Wij hebben echter tot op heden nog geen door een gecertificeerd energieadviseur opgesteld maatwerkadvies ontvangen, met daarbij een redelijke planning. Ook hebben wij geen stukken van u ontvangen waaruit blijkt dat uw kantoorpand onder één van de uitzonderingssituaties valt. Hoewel wij er begrip voor hebben dat u vanwege uw persoonlijke omstandigheden in de afgelopen periode niet uw volle aandacht aan dit soort zaken heeft kunnen geven, willen wij nu toch overgaan tot het opleggen van een last onder dwangsom om u tot actie aan te zetten.

Welke regel is overtreden
U bent in overtreding, omdat het pand niet aan de artikel 3.87, eerste lid, van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voldoet. Dit artikel bepaalt dat het vanaf 1 januari 2023 verboden om een kantoorgebouw in gebruik te nemen of te gebruiken zonder een geldig energielabel C zoals bedoeld in artikel 6.29 van het Bbl.

Opleggen last onder dwangsom
Wij zijn van plan om handhavend op te treden tegen deze overtreding. Dit willen wij doen door u een last onder dwangsom op te leggen.

Wij zien u, 5.1, 2, e , als overtreder omdat u eigenaar van het adres Burgemeester Kasteleinstraat 4 in Driemond bent.

De last onder dwangsom betekent dat u de overtreding van artikel 3.87, eerste lid, van het Bbl dient te beëindigen. U kunt dit doen door een geldig energielabel C of beter te laten registreren in het register EP-online. Het energielabel moet worden opgesteld door een erkend EPA-U adviseur en moet worden geregistreerd bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit moet u doen binnen een termijn van **twaalf weken** na dagtekening van het nog te nemen besluit. Deze termijn kunnen wij verlengen indien uit een door u ingediend en door ons als redelijk beoordeeld verduurzamingsplan blijkt dat u langer nodig heeft om de maatregelen te nemen die nodig zijn om aan de eisen voor label C te voldoen. De planning in het verduurzamingsplan moet worden onderbouwd met een maatwerkadvies van een erkend energie-adviseur, waarin de noodzakelijke maatregelen zijn vermeld. Wij gaan er dan vanuit dat u dit verduurzamingsplan binnen **twee weken** indient.

Wat gebeurt er als u de last niet uitvoert
U moet op tijd en volledig deze last uitvoeren. Anders moet u een dwangsom betalen van **€ 10.000,-** ineens.

Betalen van een dwangsom betekent niet dat de illegale situatie mag blijven bestaan. Wij mogen u opnieuw een last onder dwangsom opleggen. Wij mogen dan ook een hogere dwangsom opleggen. Ook kunnen wij besluiten bestuursdwang te gebruiken. Dan maken wij een einde aan de overtredingen door het kantoorpand te sluiten. De kosten daarvan moet u dan betalen.

Waarop is de hoogte van de dwangsom gebaseerd
De hoogte van de dwangsom baseren we op de Handhavingsstrategie Energielabel C voor kantoren van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Volgens ons is de dwangsom in redelijke verhouding tot de zwaarte van de overtreding. En van wat we willen bereiken met het opleggen van de dwangsom.

Wat gebeurt er als u de dwangsom niet betaalt
U moet een dwangsom betalen, anders vorderen wij de dwangsom in. Dat betekent dat wij het bedrag alsnog bij u innen. Daar schakelen we een incassobureau voor in als dat nodig is. Alle extra kosten brengen wij ook bij u in rekening.

Waarom wij optreden tegen overtredingen
Bij overtredingen moeten wij handhaven. Wij kunnen alleen afzien van handhaven als:
- er een goede kans is dat u toch nog een vergunning kunt krijgen. Dit is niet het geval omdat er geen ontheffing mogelijk is van de minimale eisen uit het Bbl.

of
- handhaven onevenredig is tot de te dienen belangen. Er zijn ons geen redenen bekend waarom hier op dit adres sprake van zou zijn.

Wat zijn onze bevoegdheden om handhavend op te treden
Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam mag optreden tegen overtredingen. Dit staat in artikel 125 van de Gemeentewet. Wij mogen een last onder dwangsom opleggen in

plaats van een last onder bestuursdwang. Dit staat in artikel 5:32, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht.

Niet eens met ons voornemen
Als u het niet eens bent met ons voornemen om een last onder dwangsom op te leggen kunt u hierop een zienswijze indienen (reactie geven). Dit kan tot **twee weken** na de datum op deze brief. Geef in uw zienswijze aan waarom u het niet eens bent met ons voornemen.

Reageren kan op 3 manieren:

- Stuur een brief naar:
  College van burgemeester en wethouders
  T.a.v. RAP
  Postbus 57239
  1040BC AMSTERDAM
- Mail naar energielabelC@amsterdam.nl
- Bel met F. van Straelen via 06-81041814 (niet op woensdagen)

Bezwaar maken of in beroep gaan
U kunt nu nog niet in bezwaar of beroep gaan tegen het voornemen om een last op te leggen. Dat kan pas als wij het definitieve besluit genomen hebben.

Vragen of meer informatie
Misschien hebt u nog vragen of wilt u meer informatie. Voor meer informatie over het energielabel en hoe aan de eisen te voldoen, kunt u terecht op onze website: www.amsterdam.nl/labelC. Heeft u een vraag? Dan kunt u die mailen naa 5.1, 2, e @amsterdam.nl. Ook kunt u contact opnemen met onze medewerke 5.1, 2, e via 5.1, 2, e @amsterdam.nl of via 06 5.1, 2, e (niet op woensdagen).

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens het college,

5.1, 2, e

Mevrouw 5.1, 2, e
Teammanager Toezicht & Handhaving Bouw en Gebruik