Gemeente Amsterdam stadsloket zuid
President Kennedylaan 923
1079MZ AMSTERDAM
THE NETHERLANDS

Frankering betaald

R Aangetekend

D-A-1

t.a.v. het bestuur
Vereniging van Eigenaars van het gebouw A
Assumburg 2
1081GC AMSTERDAM

3SXRYD7105944

Recommandé

NL



3SXRYD7105944

P2202

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Stadsdeel Zuid
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam
Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam

Per reguliere en aangetekende post
Vereniging van Eigenaars van het gebouw Andreas Schelfhoutstraat 8-48A te Amsterdam
t.a.v. het bestuur
Assumburg 2
1081 GC AMSTERDAM

VERZONDEN 25 OKT. 2021

Datum	25 oktober 2021
Ons Kenmerk	Z2021-Z006770-001
Behandeld door	
Bijlage	Rapport van Bevindingen
Kopie aan	

Onderwerp **Wij zijn van plan een last onder dwangsom op te leggen op het adres Andreas Schelfhoutstraat 8-48A in Amsterdam**

Geachte heer, mevrouw,

Op 18 oktober 2021 heeft een toezichthouder van stadsdeel Zuid, n.a.v. een door ons op 29 september 2021 ontvangen verzoek om handhaving, bij het adres Andreas Schelfhoutstraat 8-48A een controle uitgevoerd. Tijdens deze controle stelde onze toezichthouder vast dat dat aan de voorzijde van het pand zich verticale scheurvorming voordoet in het metselwerk. Tevens is geconstateerd dat de balkons aan de voorzijde beschadigd en verweerd zijn, vermoedelijk door betonrot, de eventuele losse delen zijn verwijderd.

Welke regel is overtreden
U bent in overtreding omdat u het bouwwerk op het Andreas Schelfhoutstraat 8-48A in Amsterdam in een staat brengt, laat komen of houdt die niet voldoet aan artikel 2.6 van Bouwbesluit 2012:

Een bestaand bouwwerk is gedurende de restlevensduur voldoende bestand tegen de daarop werkende krachten.

Daardoor handelt u in strijd met artikel 1b lid 2 Woningwet. Volgens dit artikel is het verboden een bestaand bouwwerk, open erf of terrein in een staat te brengen, te laten komen of te houden die niet voldoet aan de op de staat van dat bouwwerk, open erf of terrein van toepassing zijnde voorschriften.

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, Vereniging van Eigenaars van het gebouw Andreas Schelfhoutstraat 8-48A te Amsterdam, als overtreder omdat u het in uw macht heeft om de geconstateerde overtreding te beëindigen.

De last onder dwangsom betekent dat de verticale scheurvorming in het metselwerk hersteld moet worden door de benodigde (metsel)werkzaamheden uit te voeren op het adres Andreas Schelfhoutstraat 8-48A in Amsterdam. Het zij opgemerkt dat het thans niet mogelijk is de oorzaak van de scheurvorming te achterhalen. Wij geven u in overweging een funderingsonderzoek uit te laten voeren. Tevens dienen de beschadigde en verweerde balkons aan de voorzijde van het gebouw hersteld te worden door de hiervoor benodigde (herstel)werkzaamheden te verrichten. Dit moet u doen binnen een termijn van 12 weken na dagtekening van het besluit.

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 € 5.000,00 (zegge: vijfduizend euro) 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 overtreding. De kosten daarvan moet u dan betalen.

Waarop is de hoogte van de dwangsom gebaseerd
De hoogte van de dwangsom baseren we op ons Handhavingsbeleid Wabo 2e helft 2017 - 2018. 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.

U kunt geen vergunning krijgen
Wij hebben uitgezocht of u toch nog een vergunning voor het in strijd handelen met het Bouwbesluit 2012 kunt krijgen. U kunt hier geen vergunning voor krijgen. Dit komt omdat legaliseren van de geconstateerde overtredingen van het Bouwbesluit 2012 niet tot de mogelijkheden behoort.

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. Wij gaven eerder al aan dat dit in uw geval niet kan.

of

- handhaven onevenredig is tot de te dienen belangen. Wij zijn nog nagegaan of we bij u om deze reden zouden moeten afzien van handhaven. In uw geval is dat niet aan de orde omdat er geen sprake is van:

1) een incidentele overtreding,
2) een overtreding van geringe aard en ernst of
3) ingrijpende gevolgen als gevolg van het voldoen aan het handhavingsbesluit, die niet meer in verhouding staan tot de daarmee te dienen doelen.

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 Gemeentewet. Wij mogen een last onder dwangsom opleggen in plaats van een last onder bestuursdwang. Dit staat in artikel 5:32, lid 1, van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 5.17 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalt dat een besluit kan inhouden dat het bouwen, gebruiken, of slopen van een (deel van een) bouwwerk wordt gestaakt. Of dat we voorzieningen voorschrijven met inbegrip van het slopen van een (deel van een) het bouwwerk.

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 2 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
  Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving
  Postbus 740109
  1070 BA AMSTERDAM
- Mail naar s.dagostino@amsterdam.nl
- Bel met de heer S.E. D'Agostino op werkdagen (m.u.v. de woensdagmiddag) via 06 3908 8180.

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. Neem dan contact op met xx op werkdagen (m.u.v. de woensdagmiddag) via xx

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



Teammanager Toezicht & Handhaving Bouw en Gebruik stadsdeel Zuid

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Stadsdeel Zuid
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam

Postbus 74019
1070 BA
Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Onderwerp Rapport van Bevindingen

Geachte mevrouw, heer,

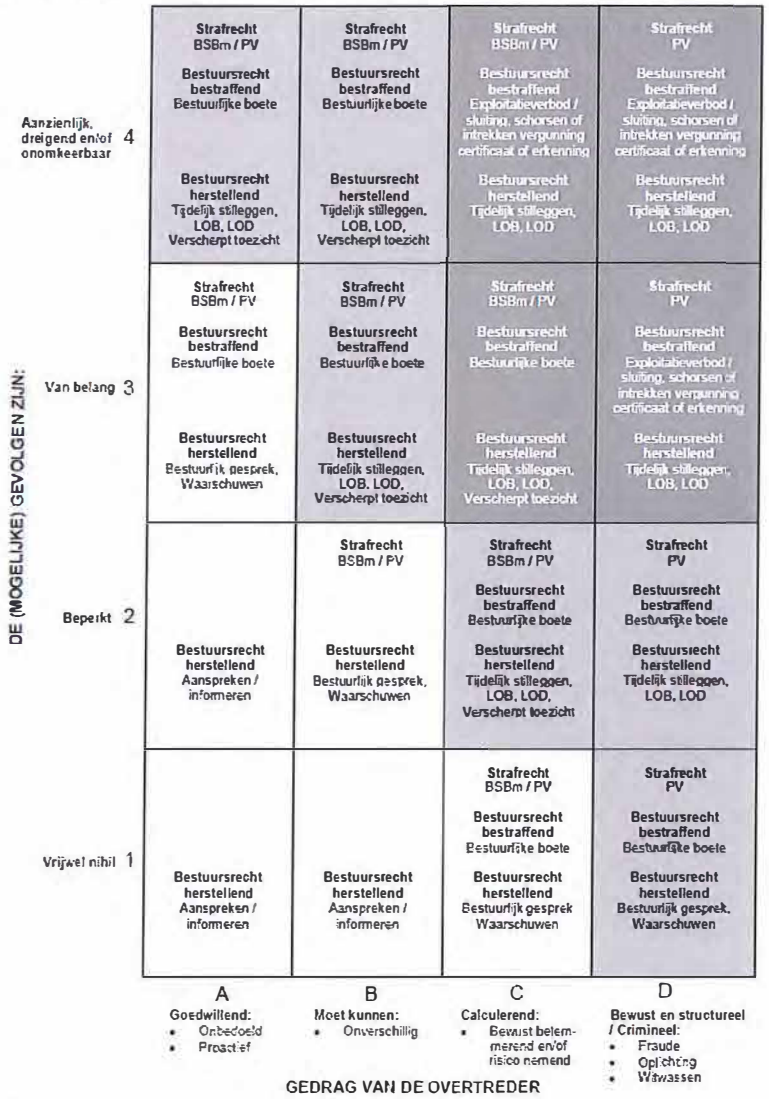
Wat is feitelijk geconstateerd?	
Op welk adres is een inspectie uitgevoerd overtredingsadres	Andreas Schelfhoutstraat 48A..N te Amsterdam
Wanneer is de inspectie uitgevoerd datum - tijdstip	18-10-2021 – 13:00 uur
Wat is de constatering omschrijving van constatering inclusief het wetsartikel dat wordt overtreden	Geconstateerd dat aan de voorzijde van het pand zich diverse verticale scheurvorming voordoet in het metselwerk. Tevens geconstateerd dat de balkons aan de voorzijde beschadigd en verweerd zijn, vermoedelijk door betonrot, de eventuele losse delen zijn wel verwijderd.
Wie is de overtreder gebruiker, eigenaar, beheerder	Zie kadaster gegevens
Met wie is er gesproken aannemer/bewoner/ontwikkelaar	Niemand gesproken
Wat is het bewijs foto's, schetsen, tekeningen	Foto's
Wat is er besproken/ welke afspraken zijn er gemaakt?	Geen afspraken, alleen constatering
Bij bouw: welke BOM-categorie?	
Waarom is de overtreding begaan?	
Hoe kwam de overtreder op de handhaver over?	In deze fase nog niet bekend, wel blijkt uit het handhavingsverzoek en andere correspondentie van een van de bewoner/eigenaar dat er binnen deze VvE onenigheid is.
a. Goedwillend / onbedoeld	
b. onverschillig	
c. Bewust belemmerend en/of risiconemend	
d. fraude / oplichting	
Hoe zwaar is het mogelijke gevolg van de overtreding?	
1. Vrijwel nihil	

2. Beperkt	
3. Van belang	X
4. Aanzienlijk	
Zijn er verzachtende of verzwarende omstandigheden? En welke zijn deze dan?	
Welke concept-positie in de LHS-matrix volgt uit het bovenstaande Voorbeeld A1 of C3	A3
Ondertekening	
Op **Door** **Functie** **Handtekening**	**Rapport van bevindingen opgemaakt:** **20 oktober 2021** **Handhaver Bouw en Gebruik**

Bijlage: Checklist LHS

Checklist LHS

1. Bepaal concept-positie van de bevinding in de Interventiematrix[1]



2. Verzachtende omstandigheden[2]: één vlakje naar links + één vlakje omlaag in de matrix
   Verzwarende omstandigheden[3]: één vlakje naar rechts + één vlakje omhoog in de matrix
3. Overleg met Politie/ Om noodzakelijk ja/ nee[4]

---

[1] Toelichting: zie pag 2

[2] Gevoel van overmacht, noodtoestand, vanuit 'goede bedoelingen' handelend, etc.

[3] Recidive, verkregen financieel voordeel, status overtreder/ voorbeeldfunctie, geen effect financiële sanctie, combinatie met andere relevante delicten, medewerking van deskundige derden, normbevestiging, waarheidsvinding, etc.

[4] Overleg o.a. bij midden- of zware segmenten (licht- en donkergrijze vlakken) of bij meerdere verzwarende omstandigheden

4. Bepaal definitieve positie van de bevinding in de interventiematrix en bepaal de in het betreffende vlak opgenomen interventie[5]
5. Zet de gekozen interventie in. Indien naleving uitblijft: zet een zwaardere interventie in

Toelichting categorieën Interventiematrix

De (mogelijke) gevolgen

- **1 Vrijwel nihil**: de overtreding is in strijd met geldende wet- en regelgeving, maar levert geen risico's, klachten, hinder of overlast op.
- **2 Beperkt**: de overtreding leidt direct of indirect tot beperkte aantasting van milieu-, cultuur- of natuurhistorische waarden, of levert klachten, hinder of overlast op.
- **3 Van belang**: er is sprake van aanmerkelijk risico dat de bevinding maatschappelijke onrust geeft en/of milieuschade, natuurschade, waterverontreiniging en/of doden, zieken of gewonden (mens, plant én dier) tot gevolg heeft.
- **4 Aanzienlijk, dreigend en/ of onomkeerbaar**: onder andere het geval als de overtreding maatschappelijke onrust en/of ernstige milieuschade, ernstige natuurschade, ernstige waterverontreiniging en/of doden, zieken of gewonden (mens, plant én dier) tot gevolg heeft.

Gedrag van de overtreder

- **A Goedwillend**: goedwillend, proactief en geneigd om de regels te volgen, de bevinding is het gevolg van onbedoeld handelen.
- **B Moet kunnen**: onverschillig/reactief, neemt het niet zo nauw met het algemeen belang, heeft een onverschillige houding, de bevinding en de gevolgen van zijn handelen laten hem koud.
- **C Calculerend**: is opportunistisch en calculerend, er is sprake van het bewust belemmeren van controlerenden, er is sprake van mogelijkheidsbewustzijn, maar de gevolgen van het handelen worden op de koop toe genomen, bewust risico nemend.
- **D Bewust en structureel/ crimineel**: bewust en structureel de regels overtredend en/of crimineel of deel uitmakend van een criminele organisatie, houdt zich bezig met fraude, oplichting of witwassen

Voornaamste rol toezichthouder

De toezichthouder is ter plaatse aanwezig bij de overtreding en heeft eerstelijns contact met de overtreder. Een voorname rol van de toezichthouder is dus het constateren van de overtreding, vragen naar beweegredenen en het vastleggen daarvan. Dit is essentieel voor toepassing van de LHS. Aan de hand van deze bevindingen kan de eerste stap in de checklist worden genomen: het bepalen van de conceptpositie van de bevinding in de interventiematrix. Concreet houdt dit het volgende in.

- Toezichthouder constateert de overtreding en schat de mogelijke gevolgen ervan in;

[5] Uitgangspunt is minst zware van de in het vlak opgenomen interventie, tenzij gemotiveerd wordt dat andere interventie passender is in de betreffende situatie.

- Toezichthouder vraagt de overtreder naar zijn beweegredenen om de overtreding te plegen en beoordeelt het gedrag van de overtreder;
- Aan de hand van de combinatie gevolgen overtreding- beweegredenen bepaalt de toezichthouder de concept-positie in de Interventiematrix;
- Al deze bevindingen worden door de toezichthouder opgenomen in het constateringsrapport.

Hierna kan worden overgegaan tot het nemen van stap 2 t/m 5 van de checklist. Dit zal dikwijls in samenspraak met andere collega's (zoals een handhavingsjurist) plaatsvinden. Voor toepassing van de LHS is essentieel dat de eerste stap zorgvuldig is neergelegd in het constateringsrapport. Toepassing van de stappen 2 t/m 5 moet ook worden aangetoond. Dit kan door een korte passage daarover op te nemen in de uiteindelijke handhavingsbrieven/ -besluiten.

Voorbeelden toepassing LHS

Voorbeeld 1: aanbouw gebouwd zonder vergunning

Bevinding toezichthouder:

Na een klacht van de buurman wordt geconstateerd dat een aanbouw is gebouwd in de achtertuin bij een woning. De aanbouw voldoet aan het Bouwbesluit, maar is zonder omgevingsvergunning gebouwd. Bij navraag naar zijn beweegredenen verklaart de overtreder er van uit te zijn gegaan dat een aanbouw vergunningsvrij kon worden gerealiseerd.

Toepassing LHS:

1. *Door de toezichthouder wordt de concept-positie in de Interventiematrix bepaald. De gevolgen zijn" 2 beperkt" en de overtreder is "A Goedwillend". Dus positie is A2.*
2. *Er zijn geen verzachtende of verzwarende omstandigheden bekend, dus positie wijzigt niet.*
3. *Geen overleg met OM/ Politie nodig, want positie is niet in midden- of zware segment en geen verzwarende omstandigheden.*
4. *Definitieve positie is dus A2. In vlak A2 wordt de interventie 'aanspreken/ informeren' genoemd.*
5. *Overtreder wordt aangesproken op de overtreding en termijn gesteld om te legaliseren of af te breken. Als naleving binnen de termijn uitblijft wordt een zwaardere interventie opgestart. Eén vlak naar rechts en één vlak omhoog dus, oftewel de interventie genoemd in vlak B3.*

Voorbeeld 2:slopen dragende muur

Bevinding toezichthouder:

Door een toezichthouder wordt geconstateerd dat er stevig wordt verbouwd in een benedenwoning. Bij inspectie blijkt dat de eigenaar bezig is met het wegslopen van een dragende muur. De toezichthouder constateert dat het plafond reeds aan het verzakken is. Bij navraag naar zijn beweegredenen verklaart de overtreder dat hij er van uit gaat dat het allemaal zo'n vaart niet zal lopen.

Toepassing LHS:

1. *Door de toezichthouder wordt de concept-positie in de Interventiematrix bepaald. De gevolgen zijn" 3 van belang" en de overtreder is "B Moet kunnen". Dus positie is B3.*
2. *Er zijn geen verzachtende of verzwarende omstandigheden bekend, dus positie wijzigt niet.*
3. *Overleg met OM/ Politie nodig, want positie is in midden- of zware segment. Dit kan in een dergelijke situatie door de wijkagent op de hoogte te stellen.*
4. *Definitieve positie is dus B3. In vlak B3 worden de interventies 'Tijdelijk stilleggen' en 'Last onder bestuursdwang' genoemd.*
5. *Er wordt een last onder bestuursdwang opgelegd om de verdere sloopwerkzaamheden stil te leggen en de verzakking tegen te gaan.*

Voorbeeld 3: detailhandel vanuit garage

Bevinding toezichthouder:

Door een toezichthouder wordt geconstateerd dat de garage bij een woning door de huurder wordt gebruikt t.b.v. detailhandel. De 'garagewinkel' is dagelijks geopend en handelt in auto-onderdelen die de man inkoop bij een autosloper en met winst verkoopt. Op de grond zijn diverse olievlekken waarneembaar. Bij navraag naar zijn beweegredenen blijkt dat de overtreder geen probleem ziet in zijn handelen.

Verder verklaart hij dat hij reeds jarenwerkloos is vanwege zijn leeftijd/ beperkte opleiding/ onvoldoende aanbod in de autobranche en dat hij de inkomsten echt nodig heeft omdat hij de zorg voor zijn zieke moeder op zich heeft genomen. Dit is verifieerbaar. De overtreding levert geen klachten op.

Toepassing LHS:

1. *Door de toezichthouder wordt de concept-positie in de Interventiematrix bepaald. De gevolgen zijn" 2 beperkt" en de overtreder is "B Moet kunnen". Dus positie is B2.*
2. *Er zijn verzachtende omstandigheden, dus positie wijzigt een vlakje naar links en een vlakje omlaag naar A1.*
3. *Geen overleg met OM/ Politie nodig, want positie is niet in midden- of zware segment en geen verzwarende omstandigheden.*
4. *Definitieve positie is dus A1. In vlak A1 wordt de interventie 'aanspreken/ informeren' genoemd.*
5. *Overtreder wordt aangesproken op de overtreding en gemaand de detailhandel te staken of te legaliseren. Als naleving binnen de termijn uitblijft wordt een zwaardere interventie opgestart. Eén vlak naar rechts en één vlak omhoog dus, oftewel de interventie genoemd in vlak B2.*

<u>Voorbeeld 4: geluidsoverlast door koelinstallatie</u>

Bevinding toezichthouder:

Na een klacht van de bovenbuurvrouw wordt geconstateerd dat de koelinstallatie van de slagerij op de begane grond geluidsoverlast oplevert. Bij navraag naar zijn beweegredenen verklaart de overtreder dat zijn vlees altijd koel moet zijn en hij niet voornemens is te investeren in een stillere koelinstallatie. Dat hiermee het Activiteitenbesluit wordt overtreden neemt hij voor lief: de verstandhouding met zijn bovenbuurvrouw is toch al slecht. De overtreder is hier al eerder op aangesproken en begrijpt het probleem, maar is niet van zins zijn gedrag te veranderen.

Toepassing LHS:

1. *Door de toezichthouder wordt de concept-positie in de Interventiematrix bepaald. De gevolgen zijn" 2 beperkt" en de overtreder is "B Moet kunnen". Dus positie is B2.*
2. *Er zijn verzwarende omstandigheden, want er is sprake van recidive en de overtreder verklaart zijn gedrag niet te zullen wijzigen. De positie wijzigt een vlakje naar rechts en een vlakje omhoog naar C3.*
3. *Overleg met OM/ Politie nodig, want positie valt in midden- of zware segment.*
4. *Definitieve positie is dus C3. In vlak A2 worden de interventies 'Last onder dwangsom' en 'Verscherpt toezicht' genoemd. In beginsel is 'verscherpt toezicht' de minst zware interventie en zou deze dus gekozen moeten worden, maar deze interventie is zinloos omdat de overtreder reeds heeft aangegeven dat hij zijn gedrag niet zal wijzigen.*
5. *Er wordt een last onder dwangsom opgelegd om de overtreding van het Activiteitenbesluit te beëindigen. Als naleving uitblijft en het maximale dwangsombedrag is verbeurd, wordt een zwaardere interventie opgestart. Eén vlak naar rechts en één vlak omhoog dus, oftewel de interventie genoemd in vlak D4 (last onder hogere dwangsom of last onder bestuursdwang).*

