olvg
een santeon ziekenhuis

Postbus 9243, 1006 AE Amsterdam

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas
postnl

VTH HH Verzoek

Dagelijks Bestuur stadsdeel centrum Amsterdam
Postbus 202
1000 AE Amsterdam

0606290 2-2018

A1000 #X8OOXOX#OO#OOOO#

Ontvanger:
Dagelijks Bestuur stadsdeel centrum Amsterdam
Postbus 202
1000AE Amsterdam

[redacted]

16-4-2020

Betreft: verzoek tot Handhaving

Geachte heer / mevrouw,

Bij deze wil ik een verzoek tot handhaving doen t.a.v. overtredingen van het Bouwbesluit in de woning die ik huur. Behandelend jurist [redacted] verzocht mij per brief dit verzoek per post aan het dagelijks bestuur te sturen.

Het gaat om Plantage Doklaan 28H, 1018CN Amsterdam. Ik woon daar met mijn partner en [redacted] De verhuurder/eigenaar toont zich helaas al jaren niet bereidwillig om de gebreken aan de woning te verhelpen. In februari 2020 sprak ik daarover met inspecteur Bouw en Woningtoezicht [redacted] Ik sprak met hem af geen nieuwe verzoeken tot handhaving per email te doen omdat de eigenaar reeds voornemend was alle gebreken te herstellen. Helaas blijkt uit de recent ingediende aanvraag voor omgevingsvergunning onder dossier "BWT 5058453, Z2020-C001578" dat de verhuurder slechts een klein deel van de overtredingen van het Bouwbesluit van plan is aan te pakken. De eigenaar [redacted] weigert bovendien mij te laten weten wanneer ze denkt de gebreken te herstellen. Ik ben daartoe genoodzaakt dit verzoek tot handhaving te doen. Ik verzoek u een last onder dwangsom op te leggen, of deze gebreken toe te voegen aan de last onder dwangsom die reeds is toegekend voor andere gebreken op 12 december 2018, gezien de overtreder zich onverschillig en zelfs calculerend opstelt en de gebreken niet herstelt. Ik heb daar met mijn gezin veel last van.

Mijn verzoek tot handhaving heeft betrekking op de volgende punten:

1. Het kozijn van de achterste slaapkamer bevat een gleuf over de hele lengte van circa 1cm, waardoor vocht en tocht van buiten vrij naar binnen kunnen. Dit is in overtreding van Bouwbesluit 2012, artikel 5.1, 5.2, 5.3 en 5.4 en artikel 3.25 en 3.26. Wij slapen hier met ons zoontje en voelen de (koude) wind bij een windvlaag buiten door onze kamer waaien, zonder ducktape zou er ook vocht binnenkomen. Dit gebrek bestaat al maanden en is al zeker een half jaar geleden bij de eigenaar gemeld. Het herstel van dit kozijn is niet opgenomen in de recente aanvraag omgevingsvergunning. Er werd mogelijk gewacht op afronding van funderingsherstel. Dat is sinds november 2019 klaar.
2. Het raam van de achterste woonkamer kan niet meer dicht. Er bevindt zich een kier van circa 1.5 cm over een lengte van circa 1 meter, waardoor vocht en tocht naar binnen kunnen. Dit is in overtreding van Bouwbesluit 2012, artikel 5.1, 5.2, 5.3 en 5.4 en artikel 3.25 en 3.26. Dit gebrek is al vroeg in 2019 bij de eigenaar gemeld en ook bij uw dienst. Er is echter nog niet handhavend opgetreden.
3. Er is sprake van ernstige lekkage in de badkamer naar de ruimte ernaast (toilet ruimte) en ruimte eronder. Dit is in overtreding van Bouwbesluit artikel 3,25 en 3.26: "De uitwendige

scheidingsconstructie van een verblijfsruimte, een toiletruimte of een badruimte is waterdicht.". Dit gebrek is al vroeg in 2019 gemeld, maar nog niet verholpen.

4. Er is sprake van ernstige lekkage van regenwater door het dak van de bijkeuken en de gang. Inspecteur Jansen heeft rees per email contact opgenomen met de eigenaar daarover, maar de gebreken zijn nog steeds niet hersteld. Ik verzoek u meer druk te zetten op de eigenaar (bijvoorbeeld door het gebrek op te nemen in de last onder dwangsom van december 2018).
5. Een waterleiding in de keuken lekt continue en zorgt voor schade en schimmelvorming. Dit is een overtreding van Bouwbesluit 2012, artikel 6.11, 6.12, 6.13 en 6.14: "Een voorziening voor drinkwater en een voorziening voor warm water voldoen aan NEN 1006". Er is nu lekkage.
6. De ramen van de achterste slaapkamer en de voorste slaapkamer gaan niet meer open/dicht/klemmen ernstig. Het lukt dus niet om –indien nodig- lucht te spuien. Herstel hiervan is helaas niet opgenomen in het recent ingediende verzoek tot omgevingsvergunning. Het betreft een overtreding van Bouwbesluit 2012 art 2.54 en 2.55. Dit speelt al maanden en is al maanden geleden gemeld bij de eigenaar maar niet verholpen.
7. Er bevindt zich geen trapleuning meer bij onze trap voor de eerste treden. Die leuning was er wel, maar is in juni 2019 gesloopt en niet hersteld. Dit is een overtreding van Bouwbesluit 2012, artikelen 2.30, 2.31, 2.38, 2.39 en 2.41.
8. De eigenaar heeft al wel de tijd en energie gevonden om een luxe nieuwe garage direct onder onze woonkamer te bouwen. Deze is inmiddels in gebruik genomen, er staat een V[redacted]eparkeerd. Echter is er geen adequate (passieve/kunstmatige) ventilatie in de garage aangebracht en is de eigenaar ook niet van plan hiervoor te zorgen. Volgens het Bouwbesluit 2012 moet dat wel bij een stalling/garage voor een auto. Ik maak mij hier zorgen om, gezien het risico bij brand en/of verspreiding van uitlaatgassen naar mijn woonkamer die zich daar direct boven bevindt. Ik verzoek u de eigenaar hierop te wijzen. Ik ben van mening dat er geen auto geparkeerd mag worden zolang er niet aan de eisen van het Bouwbesluit is voldaan.
9. Het bad in onze badkamer is niet geaard, dat zou wel moeten volgens Bouwbesluit 2012.
10. Er is onvoldoende ventilatie capaciteit in de keuken. Dat moet wel volgens Bouwbesluit 2012, artikelen 3.37, 3.38, 3.39, 3.40. De ventilator die ik er nu tijdelijk zelf heb opgehangen omdat de eigenaar dat niet deed, is te oud en niet meer (veilig) bruikbaar.
11. Ik moet mijn gastoevoer kunnen afsluiten, dat kan nu niet. Bouwbesluit verwijst naar NEN 807. Die beschrijft een veilige gasvoorziening in een bestaande woning.
12. Er is in de ruimte onder mijn bijkeuken, waar de grond volgens het bestemmingsplan bestemming "Tuin-1" heeft, beton gestort om daar een nieuwe luxe woning te bouwen. Dit mag niet, tenzij het bestemmingsplan wordt aangepast. Als dat wordt aangepast, wil ik vragen dit tevens aan te passen voor de locatie daar direct naast waar mijn dakterras zich bevond. Mijn dakterras in februari door de eigenaar gesloopt met als argument dat deze zich boven de grond met bestemming Tuin-1 bevond, terwijl ernaast op dezelfde grond nu door de verhuurder een luxe nieuwe woning wordt gebouwd. Ik verzoek u tot handhaving en aanpassing van het bestemmingsplan.

Ik vraag u om binnen de wettelijke termijn van 8 weken een besluit te nemen over dit verzoek om handhaving. Daarmee voorkomt u dat wij een beroep zullen doen op de Wet dwangsom en beroep bij niet tijdig beslissen.

Hoogachtend,

[redacted]