Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Fax [redacted]

Directie Toezicht & Handhaving
Afdeling Bouwtoezicht

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam
[redacted]

Datum	
Ons kenmerk	BWT 50-10-0054
Adres	Warmoesstraat 10
Kadastrale aanduiding	ASD05 G 04648 G 0000
Behandeld door	[redacted]
Rechtstreekse nummer	
Bijlagen	Lijst met te treffen voorzieningen
Onderwerp	Dwangsombesluit overtreding voorschriften Woningwet

Geachte heer, mevrouw,

Op 15 april 2013 hebben wij uw op de Rijksmonumentenlijst geplaatste pand Warmoesstraat 10 geïnspecteerd. Uit deze inspectie blijkt dat dit pand niet voldoet aan de eisen die het Bouwbesluit hieraan stelt. Hiermee overtreedt u de Woningwet. Bovendien hebt u niet voldaan aan ons verzoek om deze overtreding op te heffen. In deze brief leest u wat de gevolgen hiervan zijn

Ons besluit
Vanwege uw overtreding leggen wij u een last onder dwangsom op (op grond van artikel 125 van de Gemeentewet en artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb)). Dit betekent concreet dat u ervoor moet zorgen dat uw pand weer voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit, anders moet u een dwangsom betalen.

Op grond van artikel 13 van de Woningwet zijn extra eisen gesteld aan de uitvoering van de werkzaamheden. Omdat u deze nog niet hebt uitgevoerd leggen wij u een last onder dwangsom op (op grond van artikel 125 van de Gemeentewet en artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb)). Dit betekent concreet dat u ervoor moet zorgen dat de te treffen voorzieningen op een hoger niveau (nieuwbouwniveau) worden uitgevoerd, anders moet u een dwangsom betalen. Hieronder leest u de redenen voor dit besluit en wat u moet doen om uw overtreding ongedaan te maken..

Reden besluit
Volgens artikel 1b, lid 2 onder a van de Woningwet is het verboden om een gebouw in een staat te brengen, te laten komen of te houden die niet voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. Uw pand voldoet niet aan deze eisen en daarmee bent u in overtreding. In de bijlagen bij deze brief vindt u een voorzieningenlijst waarin u kunt nalezen welke voorschriften u precies hebt overtreden.

U hebt een brief ontvangen (verzonden op 28 maart 2012) waarin wij u hierover hebben geïnformeerd. Wij hebben u toen in de gelegenheid gesteld om de vereiste voorzieningen te (laten) treffen. [U bent vervolgens niet binnen de in die brief gestelde termijn gestart met de werkzaamheden of heeft vervolgens niet binnen de gestelde termijn de werkzaamheden voltooid]. In de brief hebt u kunnen lezen dat wij in dat geval over kunnen gaan tot bestuursdwang of een dwangsom kunnen opleggen.

Zienswijze
Wij hebben u in de brief van 28 maart 2012 gevraagd uw zienswijze te geven over het voornemen tot toepassen bestuursdwang of opleggen van een dwangsom.

U heeft uw zienswijze hierover echter niet gegeven. Wij hebben besloten het handhavingstraject door te zetten.

Belangenafweging
Wij begrijpen dat het in uw belang is om de huidige situatie te handhaven: het kost immers tijd en geld om uw pand te laten voldoen aan de geldende voorschriften. De (economische) belangen van een individu wegen echter niet op tegen de algemene belangen die de Woningwet vertegenwoordigd. Alleen als er bijzondere en zwaarwegende omstandigheden zijn, kan hiervan worden afgeweken. In uw geval is hier geen sprake van.

Toen wij de overtreding constateerden, hebben wij u steeds te kennen gegeven dat het hier gaat om een niet toegestane situatie, die wij niet gedogen. Er is dus geen sprake van een gedoogsituatie of gedoogbeleid. Hiervoor moet de gemeente namelijk op de hoogte zijn van de illegale situatie en vervolgens (na een afweging van alle belangen) besluiten om deze situatie niet te bestrijden. Bovendien heeft Stadsdeel Centrum ook geen mededelingen of toezeggingen gedaan waardoor u het idee kon krijgen dat de illegale situatie toegestaan was, dan wel gedoogd zou worden. Uw belangen zijn dus niet in onevenredige mate geschaad.

Wat moet u doen (lastgeving)?
U hebt nu de volgende verplichtingen:
(1) Start binnen veertig weken na de dag waarop dit besluit is verzonden of uitgereikt, met de aanpassingen (de voorzieningen) zoals die zijn beschreven in de voorzieningenlijst. U vindt deze lijst als bijlage bij dit besluit.
(2) Voltooi de voorzieningen uit de voorzieningenlijst binnen 58 weken na de dag dat deze brief is verzonden of uitgereikt.
(3) Overhandig of stuur ons uw bodemsaneringsplan binnen tien weken na verzending van deze brief.

Daarnaast moet u voor uw bouwwerkzaamheden een omgevingsvergunning voor de wijzigingen aan het monument aanvragen, (op grond van artikel 2.2. onder f van de Wabo en artikel 11 van de Monumentenwet 1988). Uw pand is namelijk een beschermd rijksmonument. Overhandig of stuur ons deze aanvraag binnen tien

weken na verzending van deze brief. Neem hierover contact op met de in het briefhoofd genoemde medewerker.

Opleggen dwangsom

Voldoet u niet aan de eerste verplichting (lastgeving 1) Dan moet u een dwangsom betalen van € 10.000 (tienduizend euro). Als u niet voldoet aan de tweede verplichting (lastgeving 2), moet u een dwangsom betalen waarbij de hoogte van de dwangsom is gebaseerd op de geraamde uitvoeringskosten, zodat de gemeente de voorzieningen kan laten uitvoeren. In uw geval is dit bedrag € 140.000. Het maximale dwangsombedrag voor dit besluit is € 150.000.

Als u niet voldoet aan uw verplichtingen, ontvangt u een invorderingsbesluit. U moet het dwangsombedrag betalen de genoemde termijn in de acceptgiro bij dat besluit betalen. Als u dit bedrag binnen de termijn betaalt, voorkomt u extra kosten. Na deze termijn ontvangt u namelijk een aanmaning en de kosten hiervan brengen wij bij u in rekening (op grond van artikel 4:113 van de Algemene Wet Bestuursrecht (Awb)). Ook als u de dwangsom betaalt, moet u aan de bovenstaande verplichtingen voldoen. Doet u dit niet, dan leggen wij u opnieuw een dwangsom op of passen bestuursdwang toe.

Opschorting termijn

Als u de voorzieningen niet binnen de genoemde termijn kunt uitvoeren, kunt u verzoeken de begunstigingstermijn voor een bepaalde termijn op te schorten. Hiervoor moet u tijdig een verzoek en motivatie versturen. Dit kunt u doen bij ondergenoemde medewerker.

Wat gebeurt er als u niet betaalt?

Als u niet binnen de afgesproken termijn betaalt, schakelen wij een deurwaarder in. De deurwaarder vordert het verschuldigde bedrag bij dwangbevel in. Ook de deurwaarderskosten brengen wij bij u in rekening (op grond van de artikelen 4:119 tot en met 4:121 van de Awb).

Waar u bij uw werkzaamheden rekening mee moet houden

Vallen uw werkzaamheden onder de definitie ’bouwen’. Dan moet u rekening houden met de nieuwbouwvoorschriften van het Bouwbesluit die hierop van toepassing zijn. Dit is het geval als gedeelten van het pand worden vernieuwd. Ook zijn dan de voorschriften van de Bouwverordening Amsterdam 2003 van toepassing.

Zijn uw werkzaamheden constructieve voorzieningen, stuur dan uiterlijk vier weken voordat u begint de tekeningen en berekeningen aan de afdeling Bouw- en Woningtoezicht.

Gaat u asbest verwijderen uit het bouwwerk? Dan moet u hiervoor een omgevingsvergunning voor het slopen aanvragen bij Stadsdeel Centrum (volgens artikel 2.1. onder f en h en 2.2. onder b van de Wabo en volgens de Bouwverordening Amsterdam 2003). Is artikel 8.2.1 van de Bouwverordening Amsterdam 2003 van toepassing, dan hoeft u alleen te melden dat u asbest gaat verwijderen.

U moet de voorgeschreven voorzieningen aan gas en/of elektrische installatie(s) laten uitvoeren door een gecertificeerd installatiebedrijf óf een keuringsrapport van NUON overleggen nadat u de werkzaamheden hebt uitgevoerd.
De uitvoering van de aansluitleiding(en) op het openbaar riool mag uitsluitend worden opgedragen aan Waternet, Spaklerweg 16, 1096 BA Amsterdam, telefoon 0900-9394.

In verband met de gemeenschappelijke voorzieningen is/wordt eveneens een brief verzonden aan de eigenaar van het pand/de panden Warmoesstraat 12.

Start en voltooiing werkzaamheden
Meld zowel de start als de voltooiing van de werkzaamheden *schriftelijk* aan de betrokken inspecteur van het stadsdeel, [redacted]. Zet in uw brief ook het kenmerk van deze brief (BWT 50-10-0054).

Besluit geldt ook voor uw rechtsopvolgers
Hierbij laten wij u weten dat dit besluit ook geldt voor uw eventuele rechtsopvolger en verdere rechtsopvolgers (volgens artikel 5:18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Als iemand anders uw taken in deze kwestie overneemt, is deze rechtsopvolger verplicht om dit besluit uit te voeren en als hij dat niet doet, kan aan hem een dwangsom worden opgelegd.

Informatie besluit in gemeentelijke beperkingenregister en -registratie
Dit besluit wordt ingeschreven in het gemeentelijke beperkingenregister en de beperkingenregistratie. Op die manier kan iedereen de gegevens van dit besluit inzien bij het stadsdeel en bij het kadaster. Ook kan iemand bij het stadsdeel een afschrift opvragen van dit besluit of van de gegevens die hierover zijn opgenomen in de beperkingenregistratie.

Als aan dit besluit is voldaan, melden wij dat in het gemeentelijke beperkingenregister en de beperkingenregistratie. Daarom is het noodzakelijk dat u het meldt als u hebt voldaan aan het besluit. Naar aanleiding van die melding kan een controle plaatsvinden. Als daarbij wordt geconstateerd dat aan dit besluit is voldaan, wordt binnen vier dagen een zogenoemde vervallenverklaring in het beperkingenregister ingeschreven, en wordt die vervallenverklaring in de beperkingenregistratie verwerkt.

Bezwaar tegen dit besluit?
Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u hiertegen binnen zes weken na dagtekening van dit besluit bezwaar aantekenen. Meer informatie hierover vindt u in de bijlage. Ook als u een bezwaarschrift instuurt, moet u nog steeds aan de last voldoen.

Hebt u nog vragen?
Heeft u hierover nog vragen? Belt u dan voor inhoudelijke vragen met [redacted].

Hoogachtend,
namens het dagelijks bestuur,

[redacted]
Hoofd afdeling Bouwtoezicht

Bijlage

Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht, binnen zes weken na de datum van deze brief gemotiveerd bezwaar maken tegen dit besluit.
Een bezwaarschrift moet worden ondertekend en minstens bevatten: uw naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt, de gronden van uw bezwaar en het kenmerk nummer van dit besluit. Wilt u ook uw telefoonnummer vermelden en een kopie van dit besluit mee zenden.
Het dagelijks bestuur stelt het op prijs als u een kopie van uw bezwaarschrift faxt naar nummer [redacted]

U stuurt uw bezwaarschrift naar:
Dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum
Directie Bedrijfsvoering
Afdeling Juridische Zaken
Postbus 202
1000 AE Amsterdam

Het indienen van een bezwaarschrift schorst niet de werking van het besluit.
In spoedgevallen kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd - maar alleen als u daarnaast ook al een bezwaarprocedure heeft lopen - bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam, Sector Bestuursrecht, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam.
Een verzoek om voorlopige voorziening kan ook digitaal worden ingediend. Dat kan via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor dient u wel te beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Aan het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffiekosten verbonden.

Voorzieningenlijst behorende bij handhavingsbesluit BWT 50-10-0054

A) FUNDERING

1. de fundering voldoet niet meer aan de voorschriften van het Bouwbesluit (art. BB 2.5 (best. bouw, afdeling 2.1)) en moet worden vernieuwd. Bij het vernieuwen gelden de nieuwbouwvoorschriften van het Bouwbesluit (art. BB 2.1 (nieuwbouw, afdeling 2.1));

B) VOORGEVEL

1. het metselwerk ter hoogte van de eerste verdieping, in de rechter penant is gescheurd en moet worden hersteld. (art.BB 2.5 (best. bouw, afdeling 2.1));

De artikelen verwijzen naar de Woningwet (WW), Bouwbesluit (BB) en Bouwverordening Amsterdam (BV).

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Fax [redacted]

Directie Toezicht & Handhaving
Afdeling Bouwtoezicht

Retouradres: Stadsdeel Centrum, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

de hoofdbewoner(s)/hoofdgebruiker(s) van
Warmoesstraat 10[redacted]
1012 JD AMSTERDAM

Datum
Ons kenmerk BWT 50-10-0054
Behandeld door [redacted]
Rechtstreekse nummer

Onderwerp Aanschrijving op grond van de woningwet

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij vindt u een kopie van het besluit aan de eigenaar van het door u bewoonde pand. Wij sturen u dit besluit ter informatie, omdat u belanghebbende bent in deze zaak. Graag verwijzen wij u voor meer informatie naar het besluit zelf.

Bezwaar tegen dit besluit?
Bent u het niet eens met het besluit? Dan kunt u hiertegen binnen zes weken na dagtekening van dit besluit bezwaar aantekenen. Meer informatie hierover vindt u in de bijlage.

Hebt u nog vragen?
Hebt u over deze brief of dit besluit nog vragen, neem dan gerust contact op met [redacted]. [redacted] op telefoonnummer [redacted] of een e-mail sturen naar [redacted].

Met vriendelijke groeten,
namens het dagelijks bestuur,

[redacted]
Inspecteur Bouwtoezicht

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Fax [redacted]

Directie Toezicht & Handhaving
Afdeling Bouwtoezicht

Retouradres: Stadsdeel Centrum, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

de hoofdbewoner(s)/hoofdgebruiker(s) van
Warmoesstraat 10[redacted]
1012 JD AMSTERDAM

Datum
Ons kenmerk BWT 50-10-0054
Behandeld door [redacted]
Rechtstreekse nummer

Onderwerp Aanschrijving op grond van de woningwet

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij vindt u een kopie van het besluit aan de eigenaar van het door u bewoonde pand. Wij sturen u dit besluit ter informatie, omdat u belanghebbende bent in deze zaak. Graag verwijzen wij u voor meer informatie naar het besluit zelf.

Bezwaar tegen dit besluit?
Bent u het niet eens met het besluit? Dan kunt u hiertegen binnen zes weken na dagtekening van dit besluit bezwaar aantekenen. Meer informatie hierover vindt u in de bijlage.

Hebt u nog vragen?
Hebt u over deze brief of dit besluit nog vragen, neem dan gerust contact op met [redacted] op telefoonnummer [redacted] of een e-mail sturen naar [redacted].

Met vriendelijke groeten,
namens het dagelijks bestuur,

[redacted]
Inspecteur Bouwtoezicht

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Fax [redacted]

Directie Toezicht & Handhaving
Afdeling Bouwtoezicht

Retouradres: Stadsdeel Centrum, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

de hoofdbewoner(s)/hoofdgebruiker(s) van
Warmoesstraat 10[redacted]
1012 JD AMSTERDAM

Datum
Ons kenmerk BWT 50-10-0054
Behandeld door [redacted]
Rechtstreekse nummer

Onderwerp Aanschrijving op grond van de woningwet

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij vindt u een kopie van het besluit aan de eigenaar van het door u bewoonde pand. Wij sturen u dit besluit ter informatie, omdat u belanghebbende bent in deze zaak. Graag verwijzen wij u voor meer informatie naar het besluit zelf.

Bezwaar tegen dit besluit?
Bent u het niet eens met het besluit? Dan kunt u hiertegen binnen zes weken na dagtekening van dit besluit bezwaar aantekenen. Meer informatie hierover vindt u in de bijlage.

Hebt u nog vragen?
Hebt u over deze brief of dit besluit nog vragen, neem dan gerust contact op met [redacted] op telefoonnummer [redacted] of een e-mail sturen naar [redacted].

Met vriendelijke groeten,
namens het dagelijks bestuur,

[redacted]
inspecteur Bouwtoezicht

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Fax [redacted]

Directie Toezicht & Handhaving
Afdeling Bouwtoezicht

Retouradres: Stadsdeel Centrum, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

de hoofdbewoner(s)/hoofdgebruiker(s) van
Warmoesstraat 10[redacted]
1012 JD AMSTERDAM

Datum
Ons kenmerk BWT 50-10-0054
Behandeld door [redacted]
Rechtstreekse nummer

Onderwerp Aanschrijving op grond van de woningwet

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij vindt u een kopie van het besluit aan de eigenaar van het door u bewoonde pand. Wij sturen u dit besluit ter informatie, omdat u belanghebbende bent in deze zaak. Graag verwijzen wij u voor meer informatie naar het besluit zelf.

Bezwaar tegen dit besluit?
Bent u het niet eens met het besluit? Dan kunt u hiertegen binnen zes weken na dagtekening van dit besluit bezwaar aantekenen. Meer informatie hierover vindt u in de bijlage.

Hebt u nog vragen?
Hebt u over deze brief of dit besluit nog vragen, neem dan gerust contact op met [redacted] op telefoonnummer [redacted] of een e-mail sturen naar [redacted].

Met vriendelijke groeten,
namens het dagelijks bestuur,

[redacted]
Inspecteur Bouwtoezicht

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Fax [redacted]

Directie Toezicht & Handhaving
Afdeling Bouwtoezicht

Retouradres: Stadsdeel Centrum, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

de hoofdbewoner(s)/hoofdgebruiker(s) van
Warmoesstraat 10[redacted]
1012 JD AMSTERDAM

Datum
Ons kenmerk BWT 50-10-0054
Behandeld door [redacted]
Rechtstreekse nummer

Onderwerp Aanschrijving op grond van de woningwet

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij vindt u een kopie van het besluit aan de eigenaar van het door u bewoonde pand. Wij sturen u dit besluit ter informatie, omdat u belanghebbende bent in deze zaak. Graag verwijzen wij u voor meer informatie naar het besluit zelf.

Bezwaar tegen dit besluit?
Bent u het niet eens met het besluit? Dan kunt u hiertegen binnen zes weken na dagtekening van dit besluit bezwaar aantekenen. Meer informatie hierover vindt u in de bijlage.

Hebt u nog vragen?
Hebt u over deze brief of dit besluit nog vragen, neem dan gerust contact op met [redacted] op telefoonnummer [redacted] of een e-mail sturen naar [redacted]

Met vriendelijke groeten,
namens het dagelijks bestuur,

[redacted]
Inspecteur Bouwtoezicht

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

[redacted]
Warmoesstraat 10[redacted]
1012 JD AMSTERDAM

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

[redacted]
Warmoesstraat 10[redacted]
1012 JD AMSTERDAM

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

[redacted]
Warmoesstraat 10[redacted]
1012 JD AMSTERDAM

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

[redacted]

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

[redacted]
Warmoesstraat 10[redacted]
1012 JD AMSTERDAM

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

[redacted]
Warmoesstraat 10[redacted]
1012 JD AMSTERDAM