VN2026-000298
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 20 januari 2026

Portefeuille
Regelgeving en Handhaving (4)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift gericht tegen de afwijzing van een handhavingsverzoek voor de locatie Albert Cuypstraat 33-III.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ontvankelijk en bezwaar ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ontvankelijk, het bezwaar ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.
Dat betekent dat het verzoek om handhaving terecht is afgewezen.

Bestuurlijke achtergrond

Op 21 augustus 2023 diende bezwaarmaker een handhavingsverzoek in. Het verzoek zag op achterstallig onderhoud aan (de gemeenschappelijke delen van) de woning Albert Cuypstraat 33-III. Op 19 januari 2024 wees het college dat handhavingsverzoek af omdat geen overtreding is vastgesteld.

Bezwaarmaker diende op 1 maart 2024 een bezwaarschrift in tegen dit besluit. Daarna hebben zowel een informeel als een formeel mediationtraject plaatsgevonden. Dat heeft niet tot een oplossing geleid. Op 10 december 2025 heeft de bezwaarschriftencommissie partijen gehoord.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

De Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022 (bijlage 3, A12).

Op grond van deze verordening is het dagelijks bestuur gemandateerd om namens het college op bezwaarschriften te beslissen

Onderbouwing besluit

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

de onderhoudswerkzaamheden zijn niet volledig afgerond. De balken tussen de tweede en derde verdieping zijn niet gerepareerd, noch is het aanwezige asbest verwijderd;

er zijn nieuwe scheuren in het plafond van de onderliggende verdieping gemeld, wat volgens bezwaarmaker suggereert dat de onderliggende structurele problemen niet adequaat zijn aangepakt en mogelijk zelfs verergeren;

bezwaarmaker verzoekt om een nieuwe inspectie waarbij vertegenwoordigers van zowel de VvE als bezwaarmaker aanwezig zijn.

De commissie wijst erop dat het college alleen handhavend kan optreden als er sprake is van aantoonbare, door aangewezen toezichthouders geconstateerde overtredingen van de wet- en regelgeving. In het geval van achterstallig onderhoud betreft dat strijd met de (minimale) bouwtechnische eisen uit het Bouwbesluit 2012.

Het mogelijk aanwezige asbest maakt geen onderdeel uit van het oorspronkelijke handhavingsverzoek. Dit kan daarom geen rol spelen in deze bezwaarzaak. Een nieuwe inspectie in aanwezigheid van (vertegenwoordigers van) bezwaarmaker en de VvE vindt de commissie niet nodig. Een toezichthouder van de gemeente is immers een onafhankelijke deskundige en kan zelfstandig een inspectie uitvoeren. Voor het geval bezwaarmaker denkt dat dit zou kunnen helpen in het oplossen van zijn langlopende conflict met de VvE, wijst de commissie erop dat partijen de mogelijkheid hebben gehad om dit conflict in een mediationtraject op te lossen. Partijen hebben die mogelijkheid aan zich voorbij laten gaan door dit traject af te breken.

De toezichthouder heeft bij de tweede controle in het pand geen overtredingen vastgesteld. Dat de balken volgens de door bezwaarmaker ingehuurde bouwkundige aan de buitenzijde aangetast zijn door vochtinwerking, maakt niet dat deze niet (meer) voldoen aan het Bouwbesluit. Dit is immers afhankelijk van de resterende sterkte van (het niet aangetaste deel van) de balk. De constructeur van de Omgevingsdienst heeft de bouwkundige rapporten van bezwaarmaker en van de VvE bekeken en komt tot de conclusie dat uit deze rapporten niet blijkt dat de balken niet voldoen aan de eisen. Om handhavend te kunnen optreden moet echter vaststaan dat de balken niet voldoen. Dat is dus niet aan de orde. Nader (destructief) onderzoek kan het college alleen eisen als er gevaar dreigt, of als er sterke aanwijzingen zijn dat de constructie niet voldoet. De bouwkundige rapporten, noch de inspectie van de toezichthouder geeft hiertoe aanleiding. De VvE heeft bovendien aangegeven dat de balken die volgens hun bouwkundig rapport vervangen of hersteld moesten worden, ook vervangen of hersteld zijn.

De nieuwe scheuren in het plafond van de tweede verdieping maken geen onderdeel uit van het oorspronkelijke handhavingsverzoek. Voor zover bezwaarmaker van mening is dat deze scheuren erop zouden wijzen dat de balklaag niet (meer) voldoet aan de eisen, wijst de commissie erop dat die scheuren ook andere dan constructieve oorzaken kunnen hebben.

De commissie concludeert dat er geen sprake is van een vastgestelde overtreding van het Bouwbesluit én dat er geen aanleiding is om nader onderzoek te eisen. Het college had geen grond om handhavend op te treden. De commissie adviseert het bezwaar ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.

Advies en afstemming

n.v.t.

Duurzaamheid

Niet van toepassing, in deze bezwaarprocedure spelen doelen van duurzaamheid geen rol.

Gemeente Amsterdam

DB

Participatie

n.v.t.

Financiële onderbouwing

n.v.t.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente

De directeur van het Juridisch Bureau maakt de door het dagelijks bestuur genomen beslissing op bezwaar bekend.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2026-001199	Stadsdeel Zuid Hamervoordracht (pdf)
AD2026-001205	VERTROUWELIJK - Advies JB.24.003536 AC33.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord