From: "10.2.e "
Sent: Thu, 4 Aug 2022 13:37:28 +0100
To: "10.2.e "" <10.2.e @gmail.com>
Cc: "10.2.e " <10.2.e @amsterdam.nl>
Subject: Zienswijse t.a.v. voornemen tot opleggen last onder dwangsom pand 10.2.e te Amsterdam

Geachte 10.2.e 04-0-2022

Mijn dank voor en bevestiging van uw onderstaande zienswijze op ons voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom d.d. 21 juli 2022, voor het pand 10.2.e te Amsterdam.
Uw zienswijze zal worden meegenomen met het nemen van een definitief besluit voor het opleggen van een last onder dwangsom voor het laten voldoen van de fundering van het pand 10.2.e te Amsterdam aan het bouwbesluit 2012.
Ik zal uw zienswijze doorgeven aan onze juridische afdeling VTH.
Zij zullen deze zaak verder behandelen.

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Inspecteur Bouwtoezicht
Directie Toezicht en Handhaving
Gemeente Amsterdam,
Stadsdeel Centrum

10.2.e @amsterdam.nl
10.2.e
Amstel 1, 1011 PN Amsterdam
aanwezig: ma t/m don.

Van: 10.2.e <10.2.e @gmail.com>
Verzonden: woensdag 3 augustus 2022 16:26
Aan: 10.2.e <10.2.e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Zienswijse t.a.v. voornemen tot opleggen last onder dwangsom 10.2.e

Geachte 10.2.e

Op vrijdag 22 juli 2022 ontving ik als 10.2.e uw brief (dagtekening 21 juli 2022 / uw kenmerk: Z2020-C005248) waarin u aangeeft voornemens te zijn een last onder dwangsom op te leggen. Reden hiervoor is dat de fundering van het pand, te weten de fundering van de voor- en achter en de achter-aanbouw, niet meer zou voldoen aan het Bouwbesluit 2012.

Middels deze mail dien ik hierbij mijn zienswijze in t.a.v. uw voornemen. Ik ben van mening dat uw voornemen ongegrond, onredelijk en onrealistisch is. Mijn argumenten daarvoor zijn als volgt:

1. U handhaaft niet op grond van vingerend beleid van de gemeente Amsterdam: De aanschrijving is gelegen in het feit dat het pand niet voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012. Echter, in 2021 heeft de gemeente nieuwe criteria en beleidsregels vastgesteld over hoe om te gaan met de kwaliteit van bestaande funderingen, juist omdat het Bouwbesluit niet passend is voor de oude panden in Amsterdam. Onder artikel 1 van de nieuwe regeling staat dat deze in werking treedt met ingang van de dag na bekendmaking. In deze beleidsregels zijn o.a. concrete criteria opgenomen om vast te stellen wanneer een fundering niet (meer) voldoet. Het casco-funderingsonderzoek waar u naar verwijst dateert van 2014. Het is niet aangetoond hoe de nieuwe criteria zich verhouden tot het oude rapport. Als reactie op een email van mij (d.d. 24-4-2022) gaf u als reactie dat “de nieuwe

beleidsregels alleen van toepassing zijn op nieuwe zaken die de gemeente opstart bij aanschrijvingen in het kader van onderhoud. Voor het pand 10.2.e te Amsterdam zijn de voorlaatste beleidsregels nog van kracht". Het lijkt me onjuist en onredelijk dat de gemeente handhaaft op basis van oud beleid waarvan is vastgesteld dat het niet redelijk is het toe te passen op de oude Amsterdamse panden. In het WABO staat dat "de bestuurlijke handhaving door het bevoegd gezag is geregeld in artikel 92 van de Woningwet, waarbij voor de uitvoering wordt verwezen naar de Wabo hoofdstuk 5. Hier staat in artikel 5.2 dat het bevoegd gezag (uitgevoerd door het bouw- en woningtoezicht) tot taak heeft zorg te dragen voor de bestuursrechtelijke handhaving van de op grond van betrokken wetten geldende voorschriften en daarbij gegevens die met het oog op de uitoefening van de taak te verzamelen en te registreren". Dus wanneer u vanuit uw functie als toezichthouder handhaaft, lijkt het me dat u dat moet doen op basis van de geldende criteria die juist zijn opgesteld om duidelijkheid te geven en alle schijn van inconsistent beleid weg te nemen.

2. Het casco-funderingsrapport is op punten onvolledig:

a. In het rapport uit 2014 staat dat (enkel) de bouwmuur tussen pand nr. 10.2.e is opgevangen. Dat is onvolledig. In 2011 is ook de fundering van de linker bouwmuur opgevangen tussen pand 10.2.e Aangezien de beide bouwmuren de dragende muren zijn is hiermee verreweg het grootste deel van de fundering opgevangen. Dit is ook te zien in het feit dat nog de voor- of achtergevel, scheruren tonen.

b. In het rapport wordt er van uitgegaan dat de fundering van de voor- en achtergevel en die van de achter-aanbouw, hetzelfde zijn. En dat – gezien het feit dat de fundering van de bouwmuren van 10.2.e – slecht waren, ook de fundering van de achter-aanbouw slecht is. Maar de achter-aanbouw is van een latere datum dan de rest van het pand. Stellen dat de fundering van de achter-aanbouw 'automatisch' ook slecht is, lijkt me een aanname die niet is bevestigd.

c. In het rapport staat dat het pand één woning betreft. Dat is onjuist. Hierdoor ben ik als mede-eigenaar nooit betrokken geweest bij of geïnformeerd over dit proces zoals bij inspecties van het pand.

d. Een bouwkundig rapport heeft een beperkte termijn. Het rapport dateert uit 2014 en is inmiddels 8 jaar oud. Het lijkt me niet dat de gemeente kan handhaven op een gedateerd, onvolledig en onjuist rapport.

3. De termijn van 6 maanden is volstrekt onredelijk mede i.c.m. de hoogte van de dwangsom:

a. U heeft als gemeente destijds pas 5 maanden na datum van het casco-funderingsonderzoek (6-11-2014) een brief (23-4-2015) gestuurd aan de toenmalige bewoners van 718-H met het voornemen te gaan handhaven.

b. U bent als gemeente zelf nalatig geweest en heeft het dossier 8 jaar lang laten liggen. Nu ineens eisen dat de fundering binnen 6 maanden herstel moet zijn is lijkt me volstrekt onredelijk.

c. U heeft als gemeente in 2015 zelf verzaakt uw afspraken na te komen namelijk het toesturen van een nieuwe voorzieningenlijst aan de oude toenmalige van 718-H op basis waarvan zou worden gehandhaafd.

d. Voorheen stelde de gemeente een (redelijke) termijn van 5 jaar voor het treffen van de benodigde maatregelen nadat de gemeente huiseigenaren hadden aangeschreven. Deze termijn ineens terugbrengen naar 6 maanden lijkt me volstrekt onredelijk.

e. U reageert als gemeente zelf bijzonder traag op vragen in dit dossier. Zo heb ik in april een mail gestuurd over de nieuwe criteria waar ik pas 2 maanden later een reactie op heb ontvangen.

Kortom, het lijkt me niet redelijk te eisen de fundering binnen een termijn van 6 maanden te herstellen gezien het verloop van dit proces waarin u als gemeente zelf de grootst vertraging heeft veroorzaakt.

4. De termijn van 6 maanden is volstrekt onrealistisch mede i.c.m. de hoogte van de dwangsom:

a. In het perspectief van het aanvragen van o.a. een omgevingsvergunning hetgeen ca. 8 maanden duurt. Al vanuit de benodigde processen binnen de gemeente zelf, is de door u gestelde termijn niet realistisch.

b. In het proces dient rekening gehouden te worden met instemming van buren en bezwaartermijnen etc. waardoor de termijn van 6 maanden niet haalbaar is.

c. In de overspannen bouwmarkt en gezien de zomerperiode zal het onmogelijk zijn binnen een termijn van 6 maanden een constructeur en aannemer te vinden die de klus op tijd kunnen klaren.

Kortom, ik vind dit een voorbeeld waarin de gemeente onredelijk en onrealistisch is en zich niet meewerkend opstelt richting haar burgers of daar rekening mee houdt hetgeen zij wel pretendeert te doen.

Ik ontvang graag een beevstiging van ontvangst van mijn zienswijze.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Eigenaar 10.2.e