Gemeente Amsterdam
Centrum

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 256 4433
centrum.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

[redacted]
1081 BA Amsterdam

Datum 20 APR. 2018
Ons kenmerk BWT 50-13-0054
Adres [redacted]te Amsterdam
Kadastrale aanduiding; ASD04 F 06918 G 0000, ASD04 F 05988 G 0000
Behandeld door [redacted] afdeling VTH, 06-[redacted]@amsterdam.nl
Bijlage Bijlage Bezwaar- en Beroepsprocedure

Onderwerp Dwangsom tot het treffen van voorzieningen

Geachte [redacted]

Op grond van artikel 92 Woningwet hebben wij de taak zorg te dragen voor de bestuursrechtelijke handhaving van de Woningwet. In dit kader is het bovengenoemde Rijksmonumentenlijst geplaatste pand geïnspecteerd.

Geconstateerd is dat het bovengenoemde pand gebreken heeft en in een staat verkeert die in strijd is met de bepalingen uit de Woningwet en de daarop gebaseerde regelgeving, met name het Bouwbesluit.

Reden besluit
Volgens artikel 1b, lid 2 van de Woningwet is het verboden om een bouwwerk in een staat te brengen, te laten komen of te houden die niet voldoet aan eisen, die zijn opgenomen in het Bouwbesluit. Uw pand voldoet op onderdelen niet aan die eisen. Dit betekent dat er sprake is van een overtreding.

In de bijlagen van dit besluit vindt u een voorzieningenlijst waarin u kunt lezen welke voorschriften u heeft overtreden. In situaties waarin het Bouwbesluit niet voorziet, maar wel een voorziening noodzakelijk is op het gebied van veiligheid of gezondheid, wordt die voorziening opgelegd onder toepassing van artikel 1a van de Woningwet (zorgplichtartikel). In die situatie bent u in overtreding indien u de voorziening niet uitvoert.

Wij verwachten van u dat u in reactie op deze brief direct begint met het wegnemen van de in de voorzieningenlijst opgenomen gebreken.

U bent hierover op 27 juni 2014 door middel van een brief geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld de noodzakelijke voorzieningen te (laten) treffen. Daarbij is u meegedeeld dat indien u niet binnen de in die brief gestelde termijn zou starten met de werkzaamheden, wij een bestuursdwangmaatregel kunnen opleggen, die bestaat uit het opleggen van een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom.

Deze situatie doet zich thans voor.

Wettelijke grondslag
Gezien het bovenstaande zijn wij op grond van artikel 125 van de Gemeentewet en artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht bevoegd om een last onder dwangsom op te leggen. Voorts zijn wij bevoegd om aan te schrijven tot het treffen van voorzieningen op een hoger niveau dan het niveau dat overeenkomt met de eisen van het Bouwbesluit voor bestaande bouw en daaraan een dwangsom te verbinden.

Zienswijze
Wij hebben u in de brief van 27 juni 2014 gevraagd uw zienswijze te geven over het voornemen tot toepassen bestuursdwang of opleggen van een dwangsom.

Vervolgens hebben wij, wegens het lange tijdsverloop, u op 18 oktober 2017 middels een brief laten weten dat er nog geen werkzaamheden aan het pand zijn verricht met betrekking tot de voorzieningenlijst. Wij hebben in de brief aangegeven dat wij de procedure voort gaan zetten daar wij graag zien dat u het achterstallige onderhoudt weg werkt. Dit houdt in dat wij u een last onder dwangsom kunnen opleggen zodat de werkzaamheden worden verricht.

U heeft naar aanleiding van de brief van 18 oktober 2017 in een mail laten weten dat u alle voorzieningen in 2014 heeft uitgevoerd behoudens het funderingsherstel. Aannemersbedrijf M. Krouwel Timmerwerken heeft dit in 2014 aan de toezichthouder, [redacted] laten weten. U heeft inzake de fundering in de zomer van 2014 een gesprek gehad op het stadsdeelkantoor met de eigenaren van [redacted] en [redacted]. U zit met uw kleinere perceel precies tussen de twee grotere in en uw fundering is aan beide zijgevels mandelig met die van de buurpanden. De eigenaar van [redacted] heeft de werkzaamheden aan de fundering uitgevoerd waarmee dus ook uw fundering [redacted] is hersteld. U wacht al enige tijd om constructieberekeningen en tekeningen van de eigenaar van [redacted] zodat ook voor het herstel van deze kant ([redacted] van de fundering een afdracht berekening kan worden gemaakt.

Eind oktober 2017 heeft de toezichthouder, [redacted] u verzocht om informatie met betrekking tot de uitgevoerde werkzaamheden van aannemersbedrijf M. Krouwel Timmerwerken daar deze gegevens niet meer in het dossier aanwezig zijn. Op 5 november 2017 heeft [redacted] aan de toezichthouder aangegeven welke werkzaamheden hij heeft uitgevoerd.

Op 11 april 2018 heeft er nogmaals een controle van uw pand plaatsgevonden. Bij deze controle was [redacted] aanwezig. Gebleken is dat alle voorzieningen zijn uitgevoerd behalve de fundering. Hierin bent u afhankelijk van de eigenaar van [redacted] wil graag de verdeelsleutel zien voor het funderingsherstel zodat de zaak afgerond kan worden. [redacted] begrijpt ook niet dat het stadsdeel al zo'n lange tijd niets van zich heeft laten horen.

Reactie op uw zienswijze

U heeft een aantal voorzieningen reeds uitgevoerd. Allen het funderingsherstel aan de gemeenschappelijke bouwmuur dient u nog te voltooien. Aan [redacted] hebben wij een last onder dwangsom op gelegd om de fundering te herstellen. U kunt hierin samen optrekken om de fundering gezamenlijk aan te pakken doch u kunt dit ook zelf doen.
Het is wel van belang dat de fundering wordt aangepakt. Gezien de gemeenschappelijkheid wordt dan ook aan u een aanschrijving verstuurd.

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 moeten wij 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 hebben wij 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.

Besluit

Op grond van het voorgaande schrijven wij u aan en gelasten wij u onder oplegging van een dwangsom om ervoor zorg te dragen:
dat binnen een termijn van <u>6 maanden</u> na dagtekening van dit besluit het treffen van de voorzieningen zoals opgenomen in de bij dit besluit gevoegde voorzieningenlijst <u>is voltooid.</u>

Opleggen dwangsom

Indien u niet aan de lastgeving voldoet, verbeurt u een bedrag van €[redacted]- (Zegge;[redacted] euro).

Wij waarschuwen u, dat indien de dwangsom is verbeurd en er niet (volledig) aan de lastgeving is voldaan, wij de bevoegdheid hebben opnieuw een dwangsombeschikking uit te vaardigen, dan wel over te gaan tot het toepassen van bestuursdwang. Betaling van de dwangsom ontheft u dan ook niet van de verplichting om aan de lastgeving te voldoen.
De dwangsom kan nadat deze is verbeurd, verhoogd met de op de invordering vallende kosten, krachtens artikel 5:33 lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht, bij dwangbevel op de overtreder worden verhaald. Het dwangbevel wordt op kosten van de overtreder bij deurwaardersexploot

betekend en levert een executoriale titel op in de zin van het Tweede Boek van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

Reden oplegging last onder dwangsom
De in de brief van 27 juni 2014 gegeven start/uitvoeringstermijn is inmiddels verstreken.
Toch heeft u de in die brief vermelde voorzieningen niet of niet geheel uitgevoerd.

Uitstel begunstigingstermijn
Indien u een ontvankelijke aanvraag heeft ingediend en deze is nog niet verleend, kunt u vragen om een uitstel van bovengenoemde termijnen.

Hoogte dwangsom
Bij het opleggen van een dwangsom tot het treffen van voorzieningen wordt gekozen voor een dwangsom van [redacted] per dag voor funderingsherstel op het niet of niet tijdig gereed zijn met de werkzaamheden.

Vergunningsvrije en vergunningsplichtige werkzaamheden
Indien genoemde werkzaamheden vallen onder het begrip "onderhoud" en daardoor vergunningsvrij zijn, kunt u per direct aanvangen met die werkzaamheden. Welke werkzaamheden vallen onder het begrip "onderhoud" staat omschreven in de bijlage van het Besluit omgevingsrecht. Voorzieningen die vergunningsvrij kunnen worden uitgevoerd moeten net als werkzaamheden die vergunningsplichtig zijn, voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit.

Voor het vernieuwen en/of veranderen van bepaalde onderdelen van een Rijks of Gemeentemonument, of als het pand ligt in een gebied dat aangewezen is als "beschermd stads en dorpsgezicht", dient u een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.
Voor de volgende werkzaamheden heeft u in elk geval een omgevingsvergunning nodig: het vernieuwen van de fundering, het vernieuwen/aanbrengen/wijzigen van andere constructieve onderdelen, het wijzigen/veranderen van monumentale onderdelen, het wijzigen/veranderen van het casco, het wijzigen van de (sub)brandcompartimentering of het verwijderen van asbesthoudende materialen.

Indien u voor de voorgeschreven werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig heeft, kunt u deze digitaal aanvragen via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl). Voor meer informatie over het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning kunt u een afspraak maken met het bouwloket van de bestuurscommissie via het gemeentelijke informatienummer 14 020 of vergunningenBouw.SDC@amsterdam.nl.

Melden start werkzaamheden
Start u met de werkzaamheden? Meld dit dan aan de behandelend inspecteur bouwtoezicht. U kunt dit via e-mail kenbaar maken. Het e-mailadres vindt u onderaan deze brief.

Indien er ook werkzaamheden in de bodem zullen plaatsvinden, moet u deze melden voordat u begint (op grond van de Wet bodembescherming) en het Activiteitenbesluit. De omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied voert de Wet bodembescherming en het Besluit Uniforme Saneringen uit.

U moet uw saneringsplannen en meldingen daarom bij deze dienst indienen. Stuur uw brief naar de omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, Postbus 209, 1500 EE Zaandam of via het algemeen nummer 023-5674959 of via de site www.odnzkg.nl.

Voor werkzaamheden in of op de openbare weg (zoals een steiger of container plaatsen) hebt u een objectvergunning nodig. Deze kunt u digitaal aanvragen via de site www.amsterdam.nl.

Indien het voorzieningen betreft aan gas en/of elektrische installatie(s) dient u deze te laten uitvoeren door een gecertificeerd installatiebedrijf of een keuringsrapport van een geautoriseerde instantie overleggen nadat u de desbetreffende werkzaamheden heeft uitgevoerd.

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 Wabo). Uw rechtsopvolger is verplicht om dit besluit uit te voeren en als hij dat niet doet wordt bij hem een dwangsom geïnd.

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 de bestuurscommissie en bij het kadaster. Ook kan iemand bij de bestuurscommissie 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.

Heeft u nog vragen?
Heeft u vragen over de inhoud van deze brief, dan kunt u voor bouwkundige vragen telefonisch contact opnemen met de behandelend inspecteur Bouwtoezicht [redacted] via telefoonnummer 06-[redacted] Voor vragen over deze procedure kunt u contact opnemen met de juridisch medewerker [redacted] via telefoonnummer 06-[redacted] U kunt uw vragen ook mailen naar bouwtoezicht.SDC@amsterdam.nl onder vermelding van de naam van de betreffende medewerker.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders,
Namens hen,

[redacted]

Teammanager Bouwtoezicht

[redacted]

Bijlage

Rechtsbescherming

Niet mee eens?
Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als belanghebbende binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken. Het poststempel geldt als datum waarop uw bezwaarschrift is verzonden.

Stuur uw bezwaarschrift naar:
Burgemeester en wethouders
Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:
- uw naam, adres en telefoonnummer;
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening;
- de datum en het kenmerk van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- waarom u bezwaar maakt.

Dient iemand anders namens u het bezwaarschrift in? Stuur dan een machtiging mee.

Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaarschrift.

Voorlopige voorziening
Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Het besluit waartegen u bezwaar maakt blijft geldig totdat op uw bezwaar is beslist.
Om te voorkomen dat door het besluit een onomkeerbare situatie ontstaat kan een belanghebbende een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Met een voorlopige voorziening kan de inwerkingtreding van het besluit worden opgeschort.

Een verzoek om een voorlopige voorziening dient u in bij:
De voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht - team bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Voorzieningenlijst [redacted] BWT 50-13-0054

Lijst van de te verrichten werkzaamheden aan het pand [redacted] te Amsterdam.

De artikelen verwijzen naar de Woningwet (WW) en het Bouwbesluit (BB)

1. Het herstellen van de fundering van de gemeenschappelijke bouwmuur met het pand [redacted] Deze fundering voldoet niet meer aan de voorschriften van het Bouwbesluit. (art. BB 2.6 (best. bouw, afdeling 2.1)).