Bijlage 1

GIJS HEUTINK ADVOCATEN

Het college van burgemeester en wethouders
gemeente Amsterdam
T.a.v. Juridisch bureau
Postbus 483
1000 AL AMSTERDAM

Doorkiesnummer: (
--- . . .

Dossier: 20181978

per e-mail aan: Inspecteur Bouwtoezicht Stadsdeel Centrum - jdijk@amsterdam.nl en aan de raadsman eigenaren Leidsestraat 74-76

Amsterdam, 7 september 2018

Betreft: Verzoek maatregelen Leidsestraat 70-72

Geacht College, geachte heer van Dijk,

Namens cliënte, EPISO 4 Leo Leidsestraat B.V. (hierna: Episo 4) bericht ik:

1. Tijdens uw bezoek op 5 september jl. aan de bouwkuip aan de Leidsestraat 70-72 is aan de aannemer H2 en aan Episo 4 - als opdrachtgever van de ter plaatse in uitvoering zijnde bouwwerkzaamheden - mondeling meegedeeld dat moet worden zorg gedragen voor maatregelen om verzakkingen in of aan het belendende pand Leidsestraat 74-76 (in eigendom toebehorende aan de heer S. Wennek en Het Oosters Tapijthuis Con & Verdonck B.V., hierna: de eigenaren 74-76) tegen te gaan. De bedoelde maatregelen zouden moeten worden getroffen in opdracht van Episo 4 als eigenaar van de Leidsestraat 70-72.

2. De primaire vraag die hier rijst is wat de beweegredenen zijn geweest om dat aan Episo 4 mee te delen of op te dragen, en niet aan de eigenaren 74-76. Vastgesteld kan worden dat Episo 4 en H2 aan alle eisen en voorwaarden behorend bij de afgegeven vergunningen voldoen, en dat alle eisen, voorwaarden en alle constructiegegevens in de vergunningverlening zijn meegenomen. Bij de recente controles door Bouwtoezicht is dat gebleken, en er is ook vastgesteld dat de eisen nauwgezet worden opgevolgd.[1] Daarmee staat vast – er vanuit gaand dat de overwegingen van het college bij de afgifte van de vergunning berusten op juiste en volledige gegevens en een zorgvuldige beoordeling daarvan – dat de oorzaak van de nu geconstateerde verzakkingen niet primair in de bouwkuip moet worden gezocht. De vraag is waar die oorzaak dan wel ligt.

3. In eerdere correspondentie en gesprekken tussen Episo 4, H2, de bij het project betrokken architecten en ambtenaren van de gemeente is aan de orde gesteld dat de kwaliteit van bouwdelen van de Leidsestraat 74-76 – de fundering

[1] Bij een eerder - naar achteraf is gebleken loos - alarm terzake van verzakkingen of onvoldoende monitoring is een bouwstop opgelegd. Het bedoelde besluit is terstond na uw controles (op 13 juli 2018) herroepen. Ik verwijs naar de hierover gevoerde correspondentie, in het bijzonder naar de brief van het college van 24 augustus 2018 met kenmerk BWT 62-18-0034.

daaronder begrepen – matig tot slecht is. Episo 4 heeft een deskundige opgedragen de eerste bevindingen in kaart te brengen en neer te leggen in een rapportage. Het gaat als eerste om de fundering van de zuid-westelijke muur van de Leidsestraat 74-76 (die in situ al eerder op het oog is gecontroleerd). De verwachting is dat de fundering niet in staat is de muur te dragen. Aan de eigenaren Wennek en Tapijthuis is voorgesteld nader onderzoek naar de kwaliteit van de gehele fundering van het pand uit te voeren, maar de eigenaren hebben daartoe nog geen opdracht willen geven.

4. Ik zou denken dat het college zonder een integraal funderingsonderzoek geen reden heeft Episo 4 op te dragen (structurele of tijdelijke) maatregelen te treffen. Er lijkt mij veeleer aanleiding de eigenaren 74-76 op te dragen de status van de fundering van pand 74-76 in kaart te brengen, en aan de hand van die onderzoeksresultaten instructies te geven, ofwel aan de eigenaren 74-76, ofwel aan Episo 4, ofwel aan beide partijen.

5. Dat laat overigens onverlet dat Episo 4 is op dit moment bereid direct tijdelijke constructieve maatregelen te treffen om verder zakken tegen te gaan. Zij heeft die maatregelen ook al opgedragen, maar benadrukt dat ze van tijdelijk aard zijn en dat de tijdelijke constructies gaande het bouwproces weer zullen worden verwijderd. Tegen die tijd dient de oorzaak van de zakking te zijn vastgesteld, en dient de daarvoor verantwoordelijke of de risicodragende partij structurele maatregelen te hebben getroffen (naar Episo 4 op dit moment voorziet: volledig funderingsherstel van 74-76). Episo stelt mitsdien de volgende voorlopige voorwaarden bij haar tijdelijke maatregel:
    a. Het lijkt mij redelijk dat de eigenaren 74-76 zekerheid stellen voor de kosten van de voorlopige maatregelen (hetgeen rechtstreeks van hen zal worden verlangd), totdat er gedetailleerde data zijn over de kwaliteit van de fundering
    b. Het is aangewezen dat eigenaren 74-76 – voor zover dat niet al is gebeurd - opdracht geven tot een volledig funderingsonderzoek. De resultaten daarvan dienen rechtstreeks door de deskundige constructeur (zonder tussenkomst van enige partij) te worden gedeeld met de gemeente, eigenaren 74-76 en met Episo 4
    c. de eigenaren van 74-76 dienen – als de uitkomsten van het onderzoek daartoe aanleiding geven – in overleg met Episo 4 direct te starten met de uitvoering van funderingsherstel
    d. het college dient de eigenaren 74-76 in voorkomend geval aan te schrijven teneinde dat herstel af te kunnen dwingen met de middelen die hem daartoe ten dienste staan.

Het voorstel van Episo 4 is op zo kort mogelijke termijn (bij voorkeur in de week van 10 september a.s.) gezamenlijk met de betrokken ambtenaren van Bouwtoezicht en de eigenaren van 74-76 in bespreking te gaan om het funderingsonderzoek uit te zetten, de voorlopige maatregel te bespreken en afspraken te maken over de kosten. Ik hoor graag of u er voor voelt bij dat overleg aan te schuiven. Een kopie van deze brief is per gelijke e-mail gestuurd naar de raadsman van de eigenaren 74-76.

Met vriendelijke groet,

Gijs Heutink

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

postnl



- CONTRUM
- REGISTR. OOST

Post op rekening

R NL Aangetekend G-A-1

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

postnl

3SRRC09177849

IV - BEDRIJFSVOERING

0 8 OKT. 2018

INGEKOMEN

Ingekomen
Amsterdam

9 OKT. 2018

Registratie
Stadsdelen

P.O. Box 75510, 1070 AM Amsterdam, the Netherlands