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

Datum	19 JUNI 2019
Ons kenmerk	BWT 32-17-0045
Adres	[redacted]
Kadastrale aanduiding	ASD09 M 06767 A 0002 ASD 09 M 06767 A 0003
Behandeld door	[redacted] Bouwtoezicht, 06-[redacted]@amsterdam.nl
Spreekuur	maandag t/m vrijdag van 09.00 tot 10.00 uur
Bijlagen	Lijst met te treffen voorzieningen Advies 25 mei en 28 augustus 2018 omgevingsdienst
Onderwerp	Dwangsombesluit overtreding voorschriften Woningwet

Geachte heer/ mevrouw,

Op 8 september 2017 hebben wij een funderingsrapportage van uw op de Rijksmonumentenlijst geplaatste pand [redacted] ontvangen. Het funderingsonderzoek heeft op 22 juni 2017 plaatsgevonden aan de linker bouwmuur van het pand.

Uit deze rapportage blijkt dat de fundering van genoemd pand niet voldoet aan de eisen die het Bouwbesluit hieraan stelt. Genoemd rapport (Nebest B.V.) is ter beoordeling verstuurd naar de omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied en deze onderschrijft de conclusie van het geleverde rapport.

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.

Reden besluit
U hebt een brief ontvangen (verzonden op 9 februari 2018) 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 9 februari 2018 gevraagd uw zienswijze te geven over het voornemen tot toepassen bestuursdwang of opleggen van een dwangsom.

U heeft hierop laten weten dat het bovengenoemde rapport niet in opdracht van alle VvE leden is opgemaakt. U heeft gevraagd om een contra-expertise te mogen uitvoeren. Dit is door u gedaan en de conclusies van het rapport zijn eveneens voorgelegd aan ons adviesorgaan de Omgevingsdienst. Op 25 mei 2018 heeft de Omgevingsdienst nogmaals aangegeven dat de conclusie van de bezweken fundering zoals in de verschillende rapportages benoemd de juiste is. Op 25 mei 2018 heeft de Omgevingsdienst op grond van de diverse rapportages aangegeven tot het oordeel te komen dat de fundering niet meer voldoet aan de minimale prestatie-eisen conform het niveau bestaande bouw van het bouwbesluit. Volgens het in die tijd nog geldende beleidsdocument Maatwerk werd er dan de code IV aangegeven. De laatste tijd wordt hiervoor de richtlijn van F3O gebruikt. Dan wordt hier een (private) handhavingstermijn aan gesteld. Gelet op de tijd dat men al zeer lang bezig is met het beoordelen van de fundering van [redacted] en het geotechnische draagvermogen van de fundering, geeft de adviseur aan dat hij niet is overtuigd van het bezwijken van die fundering binnen een termijn van 1 jaar. De fundering moet vervangen worden, dat is uit de diverse rapportage wel duidelijk geworden en volgens de adviseur kan er worden volstaan met een handhavingstermijn van 0 – 5 jaar. De rapportages en het onderzoek zijn echter al van 2017 vandaar dat wij de termijn van twee jaar na datum van dit besluit voor het herstellen van de fundering redelijk achten. Voor de inhoudelijke beoordeling van alle rapportages verwijs ik naar het advies van 25 mei en 28 augustus 2018 van de Omgevingsdienst als bijlage bij dit besluit. Deze zijn onderdeel van dit besluit. Vanwege het feit dat de fundering herstel behoeft hebben wij besloten deze last onder dwangsom op te leggen.

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.

Besluit
Op grond van het voorgaande schrijven wij u aan en gelasten wij u onder oplegging van een dwangsom om ervoor zorg te dragen:
(lastgeving) dat binnen een termijn van **22 maanden** na dagtekening van dit besluit het treffen van de voorzieningen zoals opgenomen in de bij dit besluit gevoegde voorzieningenlijst is voltooid.

Opleggen dwangsom
Indien u niet aan de **lastgeving** voldoet, verbeurt u een bedrag van **€ 100.000.**
Het maximum bedrag als gevolg van dit besluit verbeurde dwangsommen zal dan ook niet hoger zijn dan **€ 100.000.**

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 **9 februari 2018** 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. In uw geval is dit niet van toepassing aangezien er een vergunning voor funderingsherstel is verleend met kenmerk BWT 81-09-0084 voor het herstellen van de fundering.

Hoogte dwangsom
Bij het opleggen van een dwangsom tot het treffen van voorzieningen wordt gekozen voor een dwangsombedrag tot een maximaal van 100% van de geraamde uitvoeringskosten van de werkzaamheden (of gedeeltelijk) op het niet of niet tijdig gereed zijn met de werkzaamheden.

v W
Inschrijfnum
D v

Melden start werkzaamheden
Start u met de werkzaamheden? Meld dit dan aan de behandelend inspecteur bouwtoezicht. U kunt hiervoor gebruik maken van de antwoordbrief in de bijlage, met een duidelijke vermelding van ons betreffende wat u bovenaan deze brief vindt. Het is ook mogelijk de antwoordbrief te scannen en via e-mail te verzenden. 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.

In verband met gemeenschappelijke voorzieningen wordt eveneens een brief verzonden aan de eigenaar(en) van het pand [redacted] te Amsterdam.

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.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,

[redacted]

Teammanager Bouwtoezicht