



Gemeente Amsterdam

Rapport van bevindingen na ambtshalve controle, melding, handhavingsverzoek etc.

1. Wat is feitelijk geconstateerd?	////////////////////////////////////
Op welk adres is de controle uitgevoerd?	Admiraal De Ruijterweg 5.1, 2, e 1055MP Amsterdam
Wanneer is de controle uitgevoerd?	04-06-2025 omstreeks 10:00 uur
Wat is er geconstateerd tijdens de controle?	<p>Op woensdag 04-06-2025 zijn ik, bouwinspecteur 5.1, 2, e en senior bouwinspecteur 5.1, 2, e ter plaatse geweest in de woningen gelegen op de 1^e verdieping van het pand Admiraal de Ruijterweg 5.1, 2, e. Ook zijn tijdens deze inspectie ter plaatse de in verbouwing zijnde woningen gelegen op de 2^e t/m de 4^e verdieping gecontroleerd.</p> <p>Deze inspectie is uitgevoerd na contact tussen de huurder van 5.1, 2, e zijnde de heer 5.1, 2, e en bouw en woningtoezicht begin mei 2025.</p> <p>We begonnen ons bezoek ter plaatse bij de huurder in zijn woning, zijnde 5.1, 2, e gelegen op de 1^e verdieping.</p> <p>In eerste instantie hebben wij langdurig met elkaar om tafel gezeten. Dit was het moment dat de huurder ons kon vertellen over het geschil met zijn huurbaas en alle overlast die hij en zijn gezin ervaren door de verbouwing. Wij hebben dit gesprek en de gedeelde informatie ter kennis aangenomen. Maar hadden op dat moment nog weinig bestuursrechtelijke handvatten inzichtelijk gekregen waarop wij konden acteren in dit private geschil.</p> <p>Hierop volgend heeft de huurder ons meerdere gebreken in zijn woning laten zien.</p> <p>Deze gebreken zijn voornamelijk ontstaan doordat de aannemer is begonnen met het uitvoeren van renovatie werkzaamheden in de woning van de huurder, maar deze werkzaamheden niet heeft afgemaakt.</p> <p>Het gebrek met de grootste impact op de huurder is het weghalen van het inpandige schoorsteen-kanaal op de bovenliggende verdiepingen. Hierdoor kwamen er stenen naar beneden vallen. Deze stenen kwamen door de deurtjes, van het door de huurder gefabriceerde barbecue in dit kanaal, de woning invallen. Door het volledig verwijderen van het inpandige kanaal kan de gaskachel van de huurder niet worden gebruikt tot de juiste voorziening voor een rookgasafvoer is gerealiseerd.</p>

	<p>Huurder wil ook dat het kanaal dusdanig wordt hersteld dat de in pandige barbecue ook weer in gebruik kan worden genomen.</p> <p>Dit is een voorziening die vanuit het BBL niet kan worden geëist, naast het gegeven of het vanuit bouwkundig en veiligheid oogpunt wenselijk is om een kolen gestookte barbecue aanwezig te hebben in een woning gezien het aanzienlijke toenemen van een brandgevaarlijke situatie.</p> <p>Andere gebreken die wij hebben geconstateerd zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De standleiding die door de toiletruimte loopt is niet voldoende brandwerend bekleed. - De afvoer voorziening om vochtige lucht vanuit de toiletruimte af te voeren is onvoldoende. Deze voorziening voert te weinig lucht af. - De afvoer voorziening in de badkamer is mechanisch uitgevoerd. Deze lijkt onvoldoende capaciteit te leveren en het afvoerkanaal waar deze op is aangesloten is niet deugdelijk en waterdicht geïnstalleerd. <p>Na deze gebreken in de woning te hebben geconstateerd hebben wij een inspectie uitgevoerd in alle bovenliggende verdiepingen.</p> <p>Door deze controle is bekrachtigd dat het oorspronkelijke rookgas kanaal in het midden van de woningen op alle verdiepingen is verwijderd, behalve op de 1^e verdieping. De bijbehorende schoorsteen op het dak is ook verwijderd.</p> <p>Ook bleek dat de schoorsteen van het rookgaskanaal volledig links in het pand ter plaatse van de achtergevel volledig onbruikbaar is geworden. Doordat hier de gevel van de nieuwe dakopbouw moest worden geplaatst. Dit rookgaskanaal en zodoende ook deze schoorsteen is op dit moment door niemand in het pand ^{5.1, 2. e} meer in gebruik.</p> <p>Hierop volgend is er telefonisch gesproken door bouwinspecteurs met de eigenaar van het pand Admiraal de Ruijterweg ^{5.1, 2. e} Zie de uitkomst van dit gesprek hieronder in de kolom 'Wat is er besproken/ welke afspraken zijn er gemaakt?'</p>
<p>Welk(e) wetsartikel(en) is (zijn) (mogelijk) overtreden?</p>	<p>De rookgasafvoer in de keuken ontbreekt, waardoor een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht niet wordt voorkomen. De afvoer moet worden hersteld, zodat deze voldoet aan NEN 8757, (art. 3.74 Bbl);</p>

De standleiding doorvoer in de toiletruimte die door de scheidingsconstructie tussen de woning op de 1^e verdieping en de woning op de 2^e verdieping loopt biedt onvoldoende weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO), (art. 3.36 Bbl).

De constructie moet zodanig worden aangepast dat de samengestelde constructie dan wel de bekleding een WBDBO van ten minste 30 minuten biedt, (art. 5.13 Bbl);

De ventilatievoorziening in het toilet heeft onvoldoende capaciteit. Daardoor ontstaat een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht. Er moet een ventilatievoorziening met een afvoercapaciteit van ten minste 7 liter per seconde worden aangebracht, waarbij de afvoer van binnenlucht rechtsreeks naar buiten plaatsvindt. Dit kan gerealiseerd worden met een mechanische ventilatie, dan wel een oplossing hieraan gelijkwaardig, (art. 3.66 Bbl);

De ventilatievoorziening in de badkamer heeft onvoldoende capaciteit. Daardoor ontstaat een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht. Er moet een ventilatievoorziening met een afvoercapaciteit van ten minste 14 liter per seconde worden aangebracht, waarbij de afvoer van binnenlucht rechtsreeks naar buiten plaatsvindt. Dit kan gerealiseerd worden met een mechanische ventilatie, dan wel een oplossing hieraan gelijkwaardig, (art. 3.66 Bbl);

De schoorsteen links op het dak t.p.v. de achtergevel ontbreekt. Zodoende is de nog aanwezige rookgasafvoer in de slaapkamer linksachter in de woning onbruikbaar. De afvoer moet worden hersteld, zodat deze voldoet aan NEN 8757, (art. 3.74 Bbl);

Wat is het bewijs van de overtreding(en)?



4 jun. 2025 10:52:43
Amsterdam
Nederland

Rookgas voorziening in keuken.

4 jun. 2025 11:01:10
Admiraal de Ruijterweg 5.1, 2, e
1055 LT Amsterdam
Nederland



Rookgaskanaal vanuit keuken op bovenliggende verdiepingen volledig verwijderd.

4 jun. 2025 10:49:48
Admiraal de Ruijterweg 5.1, 2, e
1055 LT Amsterdam
Nederland



Scheidingsconstructie rondom de standleiding niet brandwerend bekleed.

4 jun. 2025 10:50:03
Admiraal de Ruijterweg 5.1, 2, e
1055 LT Amsterdam
Nederland



Scheidingsconstructie rondom de standleiding niet brandwerend bekleed.

Wie is (zijn) de (waarschijnlijke) overtreder(s)?	Zakelijke recht hebbende: 5.1, 2, e KvK numme 5.1, 2, e Woonadres: 5.1. 2. e 5.1, 2, 5.1, 2, e
Met wie is er gesproken?	Huurder : dhr. 5.1, 2, e & Eigenaar: dhr. 5.1, 2, e
Wat is er besproken/ welke afspraken zijn er gemaakt?	Met eigenaar 5.1, 2, e de geconstateerde gebreken telefonisch besproken.

Deze gaf te weten dat de onafgemaakte werkzaamheden zijn te relateren aan verschillende factoren.

De eerste aanleiding is dat de uitvoerend aannemer zich niet aan de vooraf vastgestelde planning heeft gehouden. Huurder en eigenaar hebben met tussenkomst van de rechtbank en advocaten deze planning vastgelegd.

Het is de aannemer niet gelukt deze planning te volgen en op tijd de werkzaamheden uit te voeren. Zodoende is er wel gestart maar zijn er nu werkzaamheden maar half af.

Huurder gaf aan niet op de hoogte te zijn gesteld dat het schoorsteen kanaal zou worden verwijderd. Eigenaar gaf aan dat dit via advocaten is gecommuniceerd tussen de partijen en dat huurder hiervan op de hoogte van zou moeten zijn. Het is eigenaar onbekend waar in deze de miscommunicatie is ontstaan en vindt dit erg vervelend.

Eigenaar geeft aan de gebreken graag te willen herstellen en de werkzaamheden ook graag te willen afronden.

Wat de oorzaak van de uitloop ook is, het is nooit de bedoeling geweest om de huurder lang met deze gebreken te laten zitten.

Eigenaar geeft aan zelf ook alleen maar vertraging in de verbouwing en splitsing te ervaren doordat deze gebreken en werkzaamheden niet hersteld en/of afgemaakt worden.

Maar het contact tussen eigenaar en huurder loopt nooit direct, alleen maar via advocaten en bouw en woning toezicht. Dit zorgt voor vertraging en onbegrip onderling. Des al niet te min heeft de aannemer nog steeds de opdracht staan om het werk af te maken.

Maar nadat de via de rechtbank geplande dagen waren verstreken heeft huurder de aannemer nooit meer binnengelaten. Huurder doet of niet open, reageert niet op contact verzoeken of geeft aan dat het de komende periode niet uitkomt.

Eigenaar geeft aan het te blijven proberen om bij huurder binnen te komen. Maar ook de aannemer die elke werkdag ter plaatse is zal blijven proberen tot een afspraak te komen om het werk af te ronden.

Bouwinspecteur hebben de eigenaar opgedragen om zo spoedig als mogelijk met huurder en/of zijn advocaat op een lijn te komen. De gebreken moeten hoe dan ook worden hersteld.

Eigenaar beaamde dit en heeft toegezegd om te blijven proberen te kunnen binnentreden.

Uit eigenbelang maar ook uit die van de huurder.

<p>Wat zijn de contactgegevens van dege- ne(n) met wie is gesp- roken?</p>	<p>Huurder dhr. 5.1, 2, e 5.1, 2, e @gmail.com Telefoonnummer: 5.1, 2, e</p> <p>Eigenaar 5.1, 5.1, 2, e 5.1, 2, e @hotmail.com 5.1, 2, e @gmail.com Telefoonnummer: 5.1, 2, e</p>
<p>Bij bouw: wat is de BOM-categorie?</p>	<p>A2.</p>
<p>Vergunning verleend?</p>	<p>Ja. Zijnde : Z2024-011063 dso: 2024050801019</p>
<p>Beschermd pand</p>	<p>X.</p>
<p>2. Onderteke- ning</p>	<p>////////////////////////////////////</p>
<p>Datum</p> <p>Naam</p> <p>Functie</p>	<p>04-06-2025</p> <p>5.1, 2, e</p> <p>Inspecteur Bouw & Gebruik</p>
<p>Handtekening</p>	<p>5.1, 2, e</p>