



Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

**PER E-MAIL EN PER GEWONE POST VERZONDEN**

Stichting Stadgenoot  
Postbus 700  
1000 AS AMSTERDAM

Datum 2 mei 2024  
Ons kenmerk Z2024-WK000223  
Kadastraal nummer ASD16T05562G0000  
Behandeld door Mw. L. Schermerhorn, afdeling Wonen, Toezicht & Handhaving,  
[woningkwaliteit@amsterdam.nl](mailto:woningkwaliteit@amsterdam.nl)  
Besluit ook aan Uw burens van het bouwblok Bellamystraat 36-44  
Bijlage(n) Bezwaarclausule en voorzieningenlijst van 15 april 2024 en beoordeling fundering  
Omgevingsdienst NZKG  
Per e-mail verzonden aan [EHelweg@stadgenoot.nl](mailto:EHelweg@stadgenoot.nl) en [mkoenes@stadgenoot.nl](mailto:mkoenes@stadgenoot.nl)  
Onderwerp **Last onder dwangsom Bellamystraat 44, 1053BM te Amsterdam**

Geacht bestuur,

U bent eigenaar van het pand aan de Bellamystraat 44 in Amsterdam. Vanaf voorjaar 2023 hebben onze toezichthouders onderzoek uitgevoerd naar de staat van de panden en de (mandelige) funderingen van de woningen aan de Bellamystraat 36-44. Onze toezichthouders hebben vastgesteld dat de fundering van uw pand en van het hele bouwblok niet voldoet aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl). Wij hebben daarom besloten om u en uw burens van Bellamystraat 36-44 ieder een last onder dwangsom tot funderingsherstel op te leggen. In deze brief leest u ons besluit.

**Wat hebben wij vastgesteld?**

In 2022 is er op verzoek van de rechtbank een casco- en funderingsonderzoek uitgevoerd in het pand aan adres Bellamystraat 36-38. Daarbij zijn diverse metingen gedaan aan het casco en is de fundering op verschillende plaatsen onderzocht, e.e.a. volgens de richtlijnen houten paalfunderingen onder gebouwen opgesteld door F3O. Het gaat hier om mandelige fundering voor één bouwblok. De woningen met huisnummers 36-44 vormen samen dat bouwblok en staan gezamenlijk op deze mandelige fundering. De resultaten zijn vastgelegd in het rapport "deskundigenbericht funderingsonderzoek" van 3 juni 2022. Team Woningkwaliteit heeft de gegevens van dit casco- funderingsonderzoek van deze panden ter beoordeling voorgelegd aan de adviseurs constructieve veiligheid van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. De adviseurs van de Omgevingsdienst concluderen dat de funderingen van de Bellamystraat 36-44 niet voldoen

aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012<sup>1</sup>. Wij nemen deze conclusie over. De funderingen moeten daarom spoedig worden hersteld om aan de minimale eisen van het Bbl te kunnen voldoen.

De fundering van uw pand aan Bellamystraat 44 voldoet niet aan de eisen van artikel 3.8 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Dit betekent dat u in overtreding bent. Wij hebben de wettelijke plicht om te handhaven.

Dit betekent dat u niet heeft voldaan aan de eisen van het Bbl. In artikel 3.3 Bbl staat dat de eigenaar van het bouwwerk of een ander die bevoegd is tot het treffen van voorzieningen, degene is die zorgdraagt voor de naleving van de regels over de activiteit. Alle woningen in Nederland moeten minimaal voldoen aan de eisen voor bestaande bouw, deze eisen staan in het Bbl. Als eigenaar bent u in ieder geval verantwoordelijk voor de staat van uw woning.

In de bijlage van deze brief vindt u een voorzieningenlijst en de beoordeling fundering door Omgevingsdienst NZKG. Er is, zoals bij u bekend en hiervoor reeds aangegeven, een rapport "deskundigenbericht funderingsonderzoek" opgesteld. U heeft dit reeds ontvangen en dit stuk is daarom niet meegezonden.

### **Besluit – wij leggen u een last onder dwangsom op**

Wij hebben besloten dat wij u een last onder dwangsom opleggen. Dit doen wij op basis van de artikelen die worden genoemd in dit besluit.

- Wij dragen u, Stichting Stadgenoot, als overtreder, op om binnen een termijn van **zes maanden de voorzieningen te starten** en binnen **twalf maanden de voorzieningen uit te voeren** zoals genoemd in de voorzieningenlijst, welke hier als ingelast wordt beschouwd, op het adres Bellamystraat 44 in Amsterdam. Dit moet u doen binnen zes maanden (start) en twalf maanden (uitvoering) na de datumstempel op dit besluit. Doet u dit niet dan moet u een dwangsom betalen van **€ 100.000,-** (zegge: honderdduizend euro). U kunt een dwangsom van maximaal € 100.000,- verbeuren.

Ons doel is om er voor te zorgen dat de woning weer voldoet aan de wettelijke vereisten. In de bijgevoegde voorzieningenlijst kunt u lezen welke maatregelen u hiervoor moet nemen.

### **Wie is de overtreder?**

Wij zien u, Stichting Stadgenoot, als overtreder omdat u eigenaar bent van het pand aan Bellamystraat 44 te Amsterdam. Als eigenaar bent u verantwoordelijk voor de (bouwkundige) staat van uw pand. Het onderhouden van het pand behoort tot uw verantwoordelijkheid in uw hoedanigheid als eigenaar van het pand.

### **Wat gebeurt er als u het besluit niet uitvoert?**

Als u niet de genoemde maatregelen neemt, moet u een dwangsom van **€ 100.000,-** ineens betalen op de dag na afloop van de genoemde termijn.

---

<sup>1</sup> Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet en (o.m.) het Bbl inwerking getreden. De bepalingen in de Woningwet zijn (grotendeels) opgenomen in de Omgevingswet en het Bbl is de opvolger van het Bouwbesluit 2012.

**Waarop is de hoogte van de dwangsom gebaseerd?**

De hoogte van de dwangsom moet een prikkel zijn voor u om aan de last te voldoen. Ook moet het bedrag in een redelijke verhouding staan tot de zwaarte van de overtreding. Wij vinden dat dit bedrag daaraan voldoet. Hiervoor gebruiken wij binnen de gemeente Amsterdam vaste bedragen per overtreding.

**Last niet (tijdig) uitgevoerd?**

Als u niet, niet op tijd of niet volledig aan de last voldoet, dan moet u een dwangsom betalen. Doet u dat niet? Dan kunt u een dwangbevel krijgen. De kosten die daarbij horen, moet u dan ook betalen. Betaling van de dwangsom ontheft u dan ook niet van de verplichting om aan de lastgeving te voldoen. 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.

Wij kunnen ook een tweede, hogere dwangsom opleggen of een last onder bestuursdwang opleggen. Dat laatste betekent dat wij de werkzaamheden laten uitvoeren op uw kosten.

**Uw mening (zienswijze)**

Op 16 april 2024 hebben wij u gevraagd om uw reactie hierop om te beoordelen of er sprake is van bijzondere omstandigheden die rechtvaardigen dat wij van handhaving af moeten zien. U heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt. Wij zien geen reden om af te zien van handhaving.

**Wat zijn onze bevoegdheden om op te treden?**

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam mag met een last onder bestuursdwang optreden tegen overtredingen. Dit staat in artikel 125 Gemeentewet. Wij mogen een last onder dwangsom opleggen in plaats van een last onder bestuursdwang. Dit staat in artikel 5:32 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 18.1 sub c van de Omgevingswet bepaalt dat de bestuursrechtelijke handhaving o.a. omvat het opleggen en ten uitvoer leggen van een bestuursrechtelijke sanctie vanwege enig handelen of nalaten in strijd met het bepaalde of krachtens deze wet.

**Waarom treden wij op tegen overtredingen (belangenafweging)?**

Wij zijn (in beginsel) verplicht om te handhaven bij overtreding van de wettelijke regels. De gemeente Amsterdam voert de taken uit in het algemeen belang. Deze belangen staan in wet- en regelgeving. Bij overtredingen zijn wij verplicht om hiertegen op te treden. Alleen bij bijzondere omstandigheden mogen wij daarvan afzien.

Een bijzondere omstandigheid kan zich voordoen als er een vergunning of ontheffing verleend kan worden voor de overtreding. Verder kan optreden zodanig niet in verhouding staan met belangen die de wettelijke regeling wil beschermen, dat wij niet gaan handhaven in deze situatie. Dat is in dit geval niet aan de orde. Bovendien willen wij met ons optreden voorkomen dat anderen denken dat zij dezelfde overtreding mogen plegen.

Wij hebben uw belangen afgewogen tegen het algemeen belang. Uw (financiële) belang is het laten voortduren van de bestaande illegale situatie. Het algemeen belang is handhaving van de wettelijke regels en bepalingen. Ook willen wij voorkomen dat anderen denken dat zij dezelfde overtreding mogen plegen. Verder willen wij een onveilige, gevaarlijke en/of ernstig overlast of hinder gevende situatie tegengaan.

### **Wat moet u doen?**

U dient zo snel mogelijk te beginnen met de werkzaamheden. In de bijlage vindt u de voorzieningenlijst, hierin staat een overzicht van de werkzaamheden die u moet uitvoeren. Omdat het gaat om werkzaamheden aan gemeenschappelijke fundering, leggen wij ook een besluit last onder dwangsom tot funderingsherstel op aan de eigenaren van de panden Bellamystraat 36, 38, 40 en 42. Wij raden u daarom aan contact op te nemen met de eigenaren van de buurpanden. Dan kunt u eventueel gezamenlijk de werkzaamheden uitvoeren.

### **Omgevingsvergunning aanvragen**

Voor het uitvoeren van deze werkzaamheden hebt u een omgevingsvergunning nodig. U dient binnen **6 maanden** te beginnen met de werkzaamheden. Het is voorts belangrijk dat u de ontbrekende (constructieve) gegevens omtrent het uit te voeren funderingsherstel zo snel als mogelijk aanlevert bij stadsdeel West.

### **Uitstel aanvragen**

Hebt u een al een aanvraag voor een vergunning ingediend, maar hebt u nog geen vergunning gekregen? Dan kunt u schriftelijk een gemotiveerd verzoek om uitstel van de termijn indienen. U kunt dit verzoek richten aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam, ter attentie van afdeling Wonen, team Woningverbetering, Postbus 1900 1000 BX Amsterdam, of via: [woningkwaliteit@amsterdam.nl](mailto:woningkwaliteit@amsterdam.nl).

### **Melden start werkzaamheden**

Start u met de werkzaamheden? Geef dit dan aan bij stadsdeel West, waar u de omgevingsvergunning heeft aangevraagd.

### **Werkzaamheden in de bodem**

Voert u ook werkzaamheden in de bodem uit? Dan moet u deze melden voordat u begint. Stuur uw brief naar de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, Postbus 209, 1500 EE Zaandam. Of bel met 023 567 4959. U kunt ook kijken op [www.odnzkg.nl](http://www.odnzkg.nl).

### **Waar moet u nog meer rekening mee houden?**

- Voor werkzaamheden in of op de openbare weg, zoals het plaatsen van een steiger of container, hebt u een objectvergunning nodig. Deze kunt u aanvragen via [www.amsterdam.nl](http://www.amsterdam.nl).
- Gaat het om werkzaamheden aan gas en/of elektrische installatie(s)? Dan moet u deze laten uitvoeren door een gecertificeerd installatiebedrijf. Of u moet een keuringsrapport van een geautoriseerde instantie opsturen nadat de werkzaamheden zijn uitgevoerd.

- Bent u klaar met de werkzaamheden? Geef dit dan aan bij stadsdeel West, waar u de omgevingsvergunning heeft aangevraagd. Zij zullen uw pand daarna opnieuw controleren.

**Voor wie geldt dit besluit nog meer?**

Dit besluit geldt ook voor rechtsopvolgers. Als u uw bezit verkoopt of als iemand anders gebruik gaat maken van het gebouw, dan is deze rechtsopvolger verplicht uitvoering te geven aan dit besluit. Dit besluit nemen wij op grond van artikel 18.4a. Omgevingswet. Om toekomstige kopers of gebruikers te informeren over dit besluit registreren wij dit besluit in het Kadaster.

**Informatie besluit in gemeentelijke beperkingenregister en -registratie**

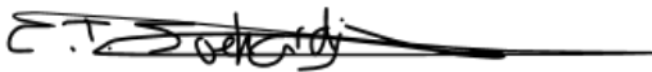
Dit besluit wordt ingeschreven in het gemeentelijke beperkingenregister en de beperkingenregistratie. Op die manier kan iedereen de gegevens van dit besluit inzien bij het stadsdeel en bij het kadaster. Ook kan iemand bij het stadsdeel een afschrift opvragen van dit besluit of van de gegevens die hierover 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. Is geconstateerd dat u alle werkzaamheden hebt uitgevoerd? Dan melden wij dat bij het gemeentelijke beperkingenregister en de beperkingenregistratie. Binnen 4 dagen wordt het register dan bijgewerkt met een zogenoemde vervallenverklaring.

**Vragen?**

Neem dan contact op met het team Woningkwaliteit, via: [woningkwaliteit@amsterdam.nl](mailto:woningkwaliteit@amsterdam.nl).

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



Chareen Soekardjo  
Teamleider Handhaving  
Stadsdeel West

**Op welke regels baseren wij dit voornemen?**

- artikel 3.3 en 3.8 van het Besluit bouwwerken leefomgeving
- artikel 18.1 van de Omgevingswet
- artikel 18.4a van de Omgevingswet
- artikel 125 van de Gemeentewet
- artikel 5.21 en 5.32 van de Algemene wet bestuursrecht

## BEZWAARCLAUSULE

### **Niet mee eens?**

*Bent u het niet eens met dit besluit? U kunt binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.*

*U kunt bezwaar maken via [www.amsterdam.nl/bezwaar/jb](http://www.amsterdam.nl/bezwaar/jb)*

*U logt in met uw DigiD of E-herkenning.*

*Na het indienen van uw bezwaar informeert de gemeente u over de manier waarop uw bezwaarschrift wordt behandeld.*

*Mogelijk kunt u niet beschikken over DigiD. Dan kunt u bezwaar maken per post.*

*Gemeente Amsterdam  
T.a.v. 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;*
- *het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit;*
- *de reden(en) waarom u bezwaar maakt;*
- *eventueel uw e-mailadres.*

*Bij verzending per post geldt als verzenddatum van uw bezwaar de poststempel op uw bezwaarschrift.*

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

### **Schorsende werking**

*Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit waartegen u bezwaar maakt, blijft geldig totdat over uw bezwaar is beslist.*

### **Spoed? Voorlopige voorziening**

*Bij grote spoed kunt u (tegen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een spoedprocedure waarmee het genomen besluit tijdelijk kan worden geschorst en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen, bijvoorbeeld om onomkeerbare situaties te voorkomen. Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:*

*De Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam  
Afdeling Publiekrecht, team Bestuursrecht Algemeen  
Postbus 75850  
1070 AW AMSTERDAM*

*U kunt ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen via de website:  
<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Andere belangrijke informatie vindt u via de website:  
[www.rechtspraak.nl/Naar-de-rechter/Bestuursrechter/Kosten](http://www.rechtspraak.nl/Naar-de-rechter/Bestuursrechter/Kosten)*