

AANGETEKENDE

Het College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Amsterdam
Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM

5.1, 2, e
Advocaat
T +31 (0)20 305 01 20
M 5.1, 2, e
E 5.1, 2, e @hemwood.nl

Amsterdam, 13 januari 2025

Onze referentie : RvD/20234207
Betreft : Verzoek om intrekking van de verleende omgevingsvergunning aan JABB
Beheer C.V. d.d. 27 juli 2022 met kenmerk Z2022-0002083

Geacht College,

Namens cliënten:

- de heer 5.1, 2, e en mevrouw 5.1, 2, e eigenaar en bewoners van het pand 5.1, 2, e (5.1, 2, e te Amsterdam;
- de Vereniging van Eigenaren van 5.1, 2, e (5.1, 2, e te Amsterdam,

leg ik u graag het volgende verzoek voor.

Op 27 juli 2022 is door uw College aan JABB Beheer C.V. een omgevingsvergunning verleend voor het pand Weesperzijde 130-131 te Amsterdam met kenmerk Z2022-0002083 (hierna: Omgevingsvergunning). De Omgevingsvergunning heeft betrekking op het verbeteren van de fundering, wijzigen van de brandcompartimentering en het vergroten en optoppen van het pand ten behoeve van het realiseren van 12 zelfstandige woningen met balkons. Tegen de Omgevingsvergunning is door de Vereniging van Eigenaren van 5.1, 2, e bezwaar respectievelijk beroep ingediend.¹ Het beroep is echter op 13 oktober 2023 ingetrokken, waardoor de Omgevingsvergunning op die datum onherroepelijk is geworden.

Cliënten hebben geconstateerd dat er sinds de verlening van de Omgevingsvergunning geen (bouw-)werkzaamheden hebben plaatsgevonden ter uitvoering van de Omgevingsvergunning. Inmiddels is de Omgevingsvergunning reeds 62 weken onherroepelijk, terwijl er gedurende die periode geen enkele handelingen zijn verricht om het vergunde bouwplan te realiseren. Gelet hierop verzoeken cliënten uw College om de Omgevingsvergunning op grond van artikel 5.40, lid 2, onder b Omgevingswet in te trekken.

De intrekking is in overeenstemming met de beleidsregel 'Beleidsregels over de uitvoering van de vergunnings-, toezichts- en handhavingstaken in de fysieke leefomgeving'.² Daaruit volgt namelijk dat een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit³ wordt ingetrokken als na het moment van onherroepelijk worden, 52 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de

¹ Het beroep stond bekend onder zaaknummer AMS 23/577 WABOA.

² Vastgesteld door de burgemeester op 28 november 2023.

³ Hieronder wordt zowel de technische omgevingsvergunning als de omgevingsplanactiviteit bouwwerken verstaan.



omgevingsvergunning. Zoals gezegd, zijn er door JABB Beheer C.V. zelfs al 62 weken geen handelingen verricht sinds de onherroepelijke Omgevingsvergunning is ontstaan. Bovendien achten cliënten JABB Beheer C.V. niet in staat om de handelingen uit te voeren, omdat er tegen de uitvoering van de Omgevingsvergunning civielrechtelijke bezwaren bestaan.

Globaal weergegeven, is de intrekking van de Omgevingsvergunning volgens cliënten gerechtvaardigd om de volgende redenen:

1. Tegen de Omgevingsvergunning bestaan civielrechtelijke bezwaren

Het vergunde bouwplan is op meerdere onderdelen in strijd met het burennrecht zoals neergelegd in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. De strijdigheden zijn uiteengezet in de brief die op 22 september 2023 namens cliënten aan Stichting JABB Beheer is gestuurd. De brief is aangehecht als **bijlage 1**.

Omdat de benodigde civielrechtelijke toestemming ontbreekt, is de Omgevingsvergunning onuitvoerbaar. Cliënten verwachten dan ook niet dat het bouwplan uitgevoerd zal kunnen worden.

2. Door de Omgevingsvergunning ontstaat rechtsonzekerheid

Door het uitblijven van de uitvoeringswerkzaamheden, is de toekomst van het pand en de leefomgeving van cliënten onzeker. In dit kader is relevant dat JABB Beheer C.V. haar bouwplannen continu wijzigt, zonder cliënten bij die wijzigingen te betrekken. Cliënten betreuren het dat JABB Beheer C.V. nalaat een constructieve oplossing te zoeken. Noch cliënten, noch andere belanghebbenden –5.1, 2, e – hebben een serieus voorstel van JABB Beheer C.V. ontvangen waarin alle rechten en belangen zijn meegenomen.

Dit leidt bij cliënten niet alleen tot onrust, maar ook tot frustratie. Die frustratie is bovendien verergerd doordat JABB Beheer C.V. eist dat cliënten meebetalen aan een niet-noodzakelijk en niet-uitvoerbaar funderingsonderzoek, en probeert een betere onderhandelingspositie te verkrijgen door het instellen van rechtsmiddelen tegen de aan cliënten verleende vergunningen.

3. Door de Omgevingsvergunning worden nieuwe ontwikkelingen onnodig belemmerd

Tot slot worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk door de Omgevingsvergunning belemmerd, terwijl het evident is dat het bouwplan op dit moment en in de huidige vorm niet kan worden uitgevoerd. Het is onredelijk om de Omgevingsvergunning bij nieuwe ontwikkelingen en initiatieven te (blijven) betrekken, als de uitvoering ervan zo onzeker is.

Kortom, namens cliënten verzoek ik u om de Omgevingsvergunning in te trekken. Indien nodig, lichten cliënten hun verzoek in persoonlijk gesprek verder toe.

5.1, 2, e

5.1, 2, e



BIJLAGE 1

AANGETEKEND

Stichting JABB Beheer en
JABB Beheer C.C. en
VvE 5.1, 2, e
T.a.v. de directie/het bestuur
5.1, 2, e
5.1, 2, e Oosterwijk

Tevens per e-mail: 5.1, 2, e @hesor.nl en
5.1, 2, e @nextadvocaten.nl

Amsterdam, 22 september 2023

Hemwood

Keizersgracht 477
1017 DL Amsterdam

5.1, 2, e e
Advocaat
T 5.1, 2, e
E 5.1, 2, e @hemwood.nl

Onze referentie : SK/20234475
Betreft : VvE 5.1, 2, e / Stichting JABB Beheer

Geachte dames, heren,

Namens de Vereniging van Eigenaars van 5.1, 2, e alsmede de leden c.q. 5.1, 2, e
(‘cliënten’) bericht ik u als volgt.

Deze brief heeft betrekking op de bouwplannen voor Weesperzijde 130-131, zoals aan u vergund op 27 juli 2022. Tot nu toe is er bestuursrechtelijk bezwaar en beroep ingesteld tegen de vergunning.

Bij deze deel ik u mee dat cliënten ook meerdere burencrechtelijke bezwaren hebben tegen de bouwplannen die ik in deze brief uiteenzet.

Fundering mandelige muur

Onderdeel van de vergunning c.q. het bouwplan is een verbetering van de fundering. Aangezien er sprake is van een mandelige muur tussen 131 en 132 bent u niet gerechtigd funderingsherstel uit te voeren zonder instemming van de mede- eigenaar van de mandelige muur c.q. cliënten. De (fundering van de) muur is gezamenlijk eigendom en het staat een eigenaar niet vrij deze zonder instemming van de andere eigenaar te vernieuwen, zoals door het inkassen van een nieuwe fundering.

Alleen indien er sprake is van een dringende noodzaak regelt artikel 5:65 Burgerlijk Wetboek dat er vernieuwing kan worden uitgevoerd zonder instemming van de andere eigenaar. In de jurisprudentie is bepaald dat dit bij vernieuwing van de fundering onder een mandelige muur niet snel het geval is. Ik verwijs naar de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 1 april 2020 (ECLI:NL:RBAMS:2020:2065), die ik gemakshalve meezend (*bijlage 1*).

Dat er in dit geval sprake is van een dringende noodzaak is niet gebleken. De verbetering van de fundering hangt kennelijk samen met de extra bebouwing die u wenst te realiseren. Cliënte heeft inmiddels een onderzoek laten uitvoeren door ing. 5.15.1, 2, e naar de beschikbare rapporten. Zijn



rapport wordt hierbij meegestuurd (*bijlage 2*). De conclusie is dat er geen noodzaak is voor de aanpassingen van de fundering anders dan in verband met de wens om de bebouwing van 130-131 uit te breiden. Ook concludeert 5.1, 2, e dat de funderingsaanpassing invloed zal hebben op de zetting van nummer 5.1, 2, e

Tevens is zijn conclusie dat er meer onderzoek nodig is om te kunnen bepalen of en in welke mate er schade zou (kunnen) optreden aan nummer 132 als gevolg van scharnierwerking. Onder andere zal er een meer lange-termijn hoogtemeting ten opzichte van NAP bekend moeten zijn om te weten of de panden nog zakken of stabiel zijn (geen absolute zakking). Een deugdelijk funderingsonderzoek naar de gehele fundering onder de panden 5.1, 2, e is volgens 5.1, 2, e een eerste vereiste.

Bij deze deel ik u mee dat cliënten geen toestemming verlenen voor het vernieuwen van de fundering c.q. inkassen in de mandelige muur. Mocht u de medewerking van cliënten wensen dan dient allereerst het onderzoek plaats te vinden als in de vorige alinea bedoeld. Om zeker te weten dat dit onderzoek goed wordt uitgevoerd en cliënten daarop kunnen vertrouwen stellen zij voor om de heer 5.1, 2, e bij dit onderzoek te betrekken.

Lichtinval en vrij uitzicht derde verdieping

Volgens de bouwtekeningen komt er een blinde muur voor de ramen op de derde etage van nummer 132. Hierdoor wordt niet voldaan aan de minimale afstand van twee meter zoals vereist op grond van artikel 5:50 lid 4 Burgerlijk Wetboek. Zie bijlage (*bijlage 3*). Ramen derde verdieping 5.1, 2, e

Voor de goede orde vermeld ik dat deze verdieping geen bergingen betreft maar woonruimte. In 2020 is de splitsingsakte gewijzigd en is de voormalige zolderverdieping en het trappenhuis op de tweede en derde verdieping toegevoegd aan het appartement 5.1, 2, e 2, dat sindsdien is omschreven als 'woning op de tweede verdieping met zolderkamers op de derde verdieping en een eigen opgang vanaf de eerste verdieping'.

Het is niet toegestaan om een blinde muur te plaatsen binnen 2 meter van de ramen van de derde verdieping en cliënten stemmen hiermee niet in. Dit is als gezegd in strijd met artikel 5:50 lid 4 BW.

Balkons binnen twee meter van de erfgrans

Volgens de bouwtekeningen komen er balkons binnen twee meter van de erfgrans van 5.1, 2, e Hierdoor wordt niet voldaan aan de minimale afstand van twee meter van de grenslijn bouwen, zodat deze balkons in strijd zijn met artikel 5:50 lid Burgerlijk Wetboek.

Cliënten stemmen niet in met het realiseren van balkons, ramen of andere openingen binnen twee meter van de erfgrans.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande verzoek ik u:

- te bevestigen dat u aanvullend funderingsonderzoek laat uitvoeren in samenspraak met de heer 5.1, 2, e



- te bevestigen dat u de bouwplannen zult wijzigen zodat er niet wordt gebouwd binnen twee meter van de ramen van de derde verdieping en/of balkons of andere openingen worden gerealiseerd binnen twee meter van de erfrens.

Ik verneem graag binnen 4 weken van u.

5.1, 2, e

Advocaat



BIJLAGE 1

ECLI:NL:RBAMS:2020:2065

Instantie	Rechtbank Amsterdam
Datum uitspraak	01-04-2020
Datum publicatie	03-04-2020
Zaaknummer	C/13/656161 / HA ZA 18-1085
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Door het aanbrengen van een kelderbak onder een pand wordt de functie van de oude houten palenfundering onder een mandelige muur overgenomen. Eigenaar buurpand (VvE) stelt de opdrachtgever van de werkzaamheden aansprakelijk omdat door de feitelijke vernieuwing van de fundering van de mandelige muur haar pand een zogenoemd scharnierpand dreigt te worden. Beroep opdrachtgever op de artikelen 5:67 BW en artikel 5:65 BW slaagt niet, maar na belangenafweging komt de rechtbank toch tot de conclusie dat met het aanbrengen van de kelderbak niet onrechtmatig jegens de mede-eigenaar van de mandelige muur is gehandeld. Vorderingen worden daarom afgewezen.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

 [Verrijkte uitspraak](#)

Uitspraak

vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht

zaaknummer / rolnummer: C/13/656161 / HA ZA 18-1085

Vonnis van 1 april 2020

in de zaak van

de vereniging

VERENIGING VAN EIGENAARS [eiseres],

gevestigd te [plaats] ,

eiseres,
advocaat mr. 5.1, 2, e te Amsterdam,

tegen

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

NAARDEN VASTGOED ONTWIKKELING B.V.,

gevestigd te Naarden,
gedaagde,
advocaat mr. 5.1, 2, e te Amsterdam,

2. de vereniging

VERENIGING VAN EIGENAARS GEBOUW " [gedaagde sub 2] ",

gevestigd te [plaats] ,
gedaagde,
advocaat mr. 5.1, 2, e te Amsterdam.

Eiseres zal hierna de VvE [eiseres] worden genoemd. Gedaagden zullen hierna gezamenlijk Naarden Vastgoed c.s. worden genoemd en ieder afzonderlijk Naarden Vastgoed en de VvE [gedaagde sub 2] .

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 5 oktober 2018, met producties,
- de conclusie van antwoord van Naarden Vastgoed, met producties,
- de incidentele conclusie van VvE [gedaagde sub 2] tot oproeping in vrijwaring,
- de incidentele conclusie van antwoord in het incident van VvE [eiseres] ,
- de rolbeslissing van 23 januari 2019 waarbij de oproeping in vrijwaring is toegestaan en de beslissing omtrent de kosten tot de eindbeslissing in de hoofdzaak is aangehouden,
- de conclusie van antwoord van de VvE [gedaagde sub 2] , met productie,
- het tussenvonnissen van 10 juli 2019, waarbij een comparitie van partijen is gelast,
- het proces-verbaal van comparitie van 22 november 2019, met de daarin genoemde producties.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2 De feiten

2.1. VvE [eiseres] is eigenaar van het gebouw met bijbehorende tuin staande en gelegen aan de [eiseres] te [plaats] (hierna: het pand [eiseres]). [eiseres] is gesplitst in vier appartementsrechten, welke het recht geven op het uitsluitend gebruik van vier in het gebouw gelegen woningen.

2.2. VvE [gedaagde sub 2] is eigenaar van het gebouw met bijbehorende tuin staande en gelegen aan de [gedaagde sub 2] te [plaats] (hierna: het pand [gedaagde sub 2]). Ook het pand [gedaagde sub 2] is gesplitst in vier appartementsrechten, welke het recht geven op het uitsluitend gebruik van vier in het gebouw gelegen woningen. Naarden Vastgoed was in 2015 eigenaresse van drie van de vier appartementsrechten van het pand [gedaagde sub 2] . Alleen het appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van de woonruimte op de 2 etage behoorde niet aan Naarden Vastgoed toe.

2.3. De panden [eiseres] en [gedaagde sub 2] vormen, samen met het pand [pand 1] / [pand 2], een bouweenheid (hierna ook: de bouweenheid), gebouwd in/omstreeks 1881. Het pand [eiseres] is het middelste van de drie panden.

2.4. In verband met de bouw van een garage aan de [adres 1], heeft Fugro Geoservices B.V. (hierna: Fugro) op 8 december 2014 in opdracht van de gemeente Amsterdam bij de bouweenheid een funderingsonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek werd uitgevoerd omdat op basis van een eerste inventarisatie de fundering van de bouweenheid als matig werd beoordeeld. Het door Fugro naar aanleiding van het onderzoek op 21 mei 2015 opgestelde rapport vermeldt, voor zover hier van belang, het volgende:

6. VISUELE OPNAME VOORGEVELS

De panden [pand 1] en [pand 2] zijn gefotografeerd vanaf de straatzijde. (...).

De voorgevels verkeren in redelijke staat. In het linkse deel van de voorgevel aan pand [gedaagde sub 2] is de gemeten rotatie van 1:50 duidelijk zichtbaar. Bij de overige gevels is geen opvallende scheefstand of scheurvorming waargenomen.

(...)

De kozijnen en ramen van het pand [eiseres] verkeren in matige staat van onderhoud en vertonen geen scheefstand.

De kozijnen en ramen van het pand [gedaagde sub 2] verkeren in een matige staat van onderhoud en vertonen duidelijke scheefstand naar links.

7. LINTVOEG- EN VLOERWATERPASSING

(...)

De rotaties uit de lintvoegwaterpassingen worden beoordeeld volgens de tabel in figuur 3.

Figuur 3: Beoordeling rotaties volgens lokale verordening "Maatwerk"

Rotatie	Scheefstand mm/m1	Kwalificatie
< 1:200	<5	Klein
1:200 tot 1:100	5 tot 10	Matig
1:100 tot 1:67	10 tot 15	Groot
1:67 tot 1:40	15 tot 25	Zeer groot
>1:40	>25	Extreem

(...)

De resultaten van de metingen voor de panden [pand 1] en [pand 2] zijn samengevat in de volgende tabel, waarbij de kleurcodes van figuur 4 zijn doorgevoerd:

Tabel1: Zakkingsverschillen en rotaties uit lintvoegwaterpassing voorgevels panden

Adres	Maximaal zakkingsverschil in mm	Rotatie
(...)	(...)	(...)
[eiseres]	10	<1:300
[gedaagde sub 2]	64	1:120 tot 1:50

De rotaties in de voorgevels van de panden variëren sterk en worden dus als nihil tot zeer groot beoordeeld. De grootste rotatie bedraagt 1:50 en is opgetreden in het linkse deel van de voorgevel van pand [gedaagde sub 2].

In oktober 2014 is een vloerwaterpassing uitgevoerd in het pand [gedaagde sub 2]. De resultaten zijn grafisch weergegeven op bijlage 2. De resultaten van de metingen zijn in de volgende tabel samengevat.

Tabel 2: Hoogteverschillen tussen voor- en achtergevel en rotaties uit vloerwaterpassing

[gedaagde sub 2]	Maximaal zakkingsverschil in mm	Rotatie
------------------	---------------------------------	---------

2e etage		
Bouwmuur links	27	<1:300
Midden	6	<1:300
Bouwmuur rechts	19	<1:300

In het algemeen geldt dat de resultaten van een vloerwaterpassing minder betrouwbaar ten aanzien van zakkingsverschillen zijn dan die van een lintvoegwaterpassing, o.a. door de aanwezigheid van vloerafwerking. Hoogteverschillen van 10 à 15 mm hoeven daarom niet het gevolg van zakkingsverschil in de fundering te zijn.

Uit de resultaten van de vloerwaterpassing blijkt dat het pand langs de linker bouwmuur 27 mm is verzakt in de richting van de straatzijde. Langs de rechter bouwmuur is 19 mm zakkingsverschil richting de achtergevel gemeten. De rotatie tussen de voor- en achtergevel worden als klein beoordeeld.

(...)

9. FUNDERINGSINSPECTIE EN HOUTONDERZOEK

Op 10 november 2014 is geprobeerd een funderingsinspectie uit te voeren langs de voorgevel van het pand [gedaagde sub 2] ter plaatse van de linker bouwmuur. Wegens de aanwezigheid van zeer veel obstakels als kabels en leidingen is het echter niet gelukt om de inspectieput op diepte te krijgen. Daarom is een alternatieve locatie gezocht en gevonden langs de zijgevel aan het pand [pand 1] / [pand 2] ter plaatse van de achtergevel. De funderingsinspectie is uitpandig uitgevoerd op 8 december 2014.

(...)

11. CONCLUSIE

(...)

Op basis van de toetsing zoals uitgevoerd en beschreven in hoofdstuk 10 voldoet de fundering van de bouweenheid [pand 1] en [pand 2] aan de gestelde minimale prestatie-eis in artikel 2.6 van het Bouwbesluit (bestaande bouw) en het vigerend lokaal beleid "Maatwerk".

- 2.5. Op 25 juni 2015 heeft het bedrijf 5.1, 2, e in opdracht van Naarden Vastgoed de kruipruimte en de balklaag van de begane grond van het pand [gedaagde sub 2] geïnspecteerd. Op 26 juni 2015 heeft Van Lierop daarover het volgende, voor zover hier van belang, aan Naarden Vastgoed meegedeeld:

Tijdens ons onderzoek constateerden wij het volgende:

- actieve aantasting door de gewone houtwormkever en bruinrotschimmels in de nog resterende balken (middendeel) waardoor het houtwerk plaatselijk verzwakt is ter plaatse van de opleggingen.
- De bodemafluiting klei/sintels is aardvochtig (plaatselijk vochtig)
- Het funderingsmetselwerk is vochtig.
- Tijdens onderhavige inspectie zijn de begane grondvloerdelen en -balklaag grotendeels verwijderd.

- 2.6. In opdracht van Naarden Vastgoed heeft het bedrijf Meting In Uitvoering onderzoek gedaan naar de fundering van het pand [gedaagde sub 2]. Meting In Uitvoering heeft daartoe op 25 juni 2015 en 26 juni 2015 twee onderzoekputten gegraven. De resultaten van die onderzoeken zijn in een tweetal rapporten van 30 juni 2015 als volgt weergegeven:

[gedaagde sub 2] TE [plaats] --PUT 1--

(...)

Specificaties bij deze funderingsinspectie

Langshout 1 ingedrukt t.p.v. kepsen 1, 2 en 3.

Kesp 1 ingedrukt t.p.v. paal A.

Kesp 1 gebroken tussen palen A en B.

Kesp 2 ingedrukt t.p.v. paal C

Kesp 2 gebroken tussen palen C en D.

Kesp 2 ingedrukt t.p.v. paal E.

Kesp 2 licht gescheurd tussen palen E en F.

Voegwerk is slecht vanaf langshout 1 tot ca. 280 mm boven langshout 1.

[gedaagde sub 2] TE [plaats] -- PUT 2--

(...)

Kesp 2 is ingedrukt t.p.v. paal C.

Kesp 2 is gescheurd tussen palen C en D.

Paalkop E is beschadigd – omtrek gemeten op ca. 250 mm onder langshout 1.

Palen B, D en F staan schoor.

Voegwerk is slecht vanaf langshout 1 tot ca. 640 mm boven langshout 1.

2.7. Op 30 juni 2015 heeft de gemeente Amsterdam aan Naarden Vastgoed een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een kelder, het wijzigen van de bestaande indeling, en het vergroten en omzetten van de kapverdieping naar woonruimte van het pand [gedaagde sub 2] . Naarden Vastgoed heeft vervolgens aan MDM Bouw B.V. (hierna: MDM Bouw) de opdracht verleend tot het uitvoeren van de werkzaamheden.

2.8. Op 12, 13, 19 en 25 augustus 2015 heeft Ben Veerman Expertise B.V. (hierna: Veerman) in opdracht van MDM Bouw een bouwkundige vooropname gemaakt van de panden [eiseres] en [nummer 1] . Het naar aanleiding daarvan op 5 september 2015 opgestelde rapport vermeldt, voor zover hier van belang, het volgende:

Binnenopname [adres 2] en achtergevel

- Wij troffen krimpscheuren aan bij de inwendige hoeken van de overgangen van plafond en wanden. Daarnaast troffen wij een aantal scheuren aan in de muren (...).

- De achtergevel is op begane grond niveau gesausd. Wij maakten van de gehele achtergevel en de uitbouw een aantal detail en overzicht opnames. Op enkele plaatsen troffen wij scheurvorming en herstelde scheurvorming aan.

2.9. Bij brief van 15 september 2015 heeft VvE [eiseres] aan Naarden Vastgoed meegedeeld dat de fundering van de panden [eiseres] en [gedaagde sub 2] als mandelige muur dient te worden aangemerkt, is Naarden Vastgoed gesommeerd om geen werkzaamheden aan de fundering uit te voeren en is Naarden Vastgoed aansprakelijk gesteld voor schade die als gevolg van die werkzaamheden zal ontstaan.

2.10. Op 6 januari 2016 heeft EMN Expertise in opdracht van VvE [eiseres] een expertise rapport opgesteld. Dit rapport vermeldt, voor zover hier van belang, het volgende:

Op 11 december 2015 hebben wij het pand [eiseres] te [plaats] bezocht, alwaar wij inspecties hebben uitgevoerd in vier appartementen (...).

Tijdens onze inspectie constateerden wij in hoofdzaak, het volgende:

1. De bouwwerkzaamheden in het naastgelegen pand [gedaagde sub 2] zijn nog in volle gang. De kelderbak is inmiddels gerealiseerd.

2. Onze eerste indruk is dat het pand [eiseres] onderhavig is aan zetting die ten dele bestaat is en ten dele nieuw als gevolg van de bouwwerkzaamheden, anders gezegd de funderingswerkzaamheden.

3. De gebreken (verergering en nieuwe) bevinden zich hoofdzakelijk aan de achterzijde in het appartement [adres 2] . op de begane grond.

4. In de tuin troffen wij een situatie aan waaraan per direct actie moet worden ondernomen om het verder inkalven van de tuin/terras te voorkomen.

5. De aanbouw aan de achterzijde behorende tot het appartement [adres 2] . heeft visueel het meest te verduren onder de bouwwerkzaamheden. Er is hier duidelijk sprake van verzakking richting het pand [gedaagde sub 2] .

6. In de bovengelegen appartementen hebben wij geen directe relatie tussen veelal bestaande gebreken en de bouwwerkzaamheden kunnen waarnemen. De kozijnen die circa één jaar geleden zijn geplaatst lopen op een aantal punten aan. Wij relateren het aanlopen hiervan aan de grote (vierkante) afmeting van de

ramen. Wij achten het aannemelijk dat deze ramen na montage nog zijn gaan uitzakken door het gewicht. De ramen dienen opnieuw te worden afgesteld.

(...)

Conclusie

Op basis van het voorgaande concluderen wij dat de naastgelegen bouwwerkzaamheden hebben geleid tot een verergering van bestaande en ook geheel nieuwe gebreken.

Ter plaatse van de aanbouw is zichtbaar en voelbaar sprake van verzakking. In de tuin ter plaats van de erfafscheiding en achtergevel is de grond onder het terras aan het afkalven. Er zijn door MDM Bouw B.V. op geen enkele wijze schadebeperkende maatregelen getroffen. Wij achten het aannemelijk dat het toepassen van bronbemaling over een geruime periode als één van de oorzaken van de verzakking gezien kan worden.

- 2.11. Op 4 juli 2016 heeft de gemeente Amsterdam het bezwaarschrift van VvE [eiseres] tegen de aan Naarden Vastgoed op 30 juni 2015 verleende omgevingsvergunning, ongegrond verklaard. De gemeente Amsterdam heeft daarbij het advies van de bezwaarschriftencommissie van 14 juni 2016 overgenomen. Het advies van de bezwaarschriftencommissie vermeldt, voor zover hier belang, het volgende:

In het door bezwaarde overgelegde expertiserapport van ZNEB Expertise en Taxatie B.V., valt te lezen dat er geen expertise heeft plaatsgevonden, maar de casus is beoordeeld aan de hand van de stukken waaronder de funderingsinspectierapporten Meting in Uitvoering, d.d. 30 juni 2015. In het rapport staat verder dat er op korte termijn funderingsherstel wordt geadviseerd van de fundering van beide panden ([eiseres] en [gedaagde sub 2]) en dat de renovatie van het pand aan de [gedaagde sub 2] het uitgelezen moment is om dat te doen. Alhoewel uit het onderzoek naar voren komt dat door het eenzijdige funderingsherstel het risico bestaat dat het pand van bezwaarde kan scheefzakken, waardoor scheuren ontstaan in de muren, adviseren zij in eerste instantie het vastleggen van de bestaande situatie en het periodiek laten uitvoeren van hoogtemeting/lintvoegmeting om de eventuele eenzijdige verzakking van het pand te kunnen monitoren.

- 2.12. One Expertise B.V. heeft in opdracht van de eigenaar van het appartement [adres 2] een onderzoek gedaan naar de scheurvorming en verzakking in dat appartement. Een door One Expertise B.V. op 14 juli 2017 opgestelde rapportage vermeldt, voor zover hier van belang, het volgende:

BEVINDINGEN

Op 12 januari 2017 hebben wij de woningen aan de [adres 2] en [adres 3] geïnspecteerd.

Evenals EMN Expertise hebben wij vastgesteld dat er sprake is van nieuwe scheuren en verergering van bestaande scheuren. Tevens hebben wij vastgesteld dat aan de achterzijde de (tuin)deuren klemmen. Uit de sporen maken wij op dat dit klemmen van redelijk recente datum is.

Verder is er met name aan de achterzijde en in de tuin sprake van ongelijkmatige zetting. Vrijwel alle panden in Amsterdam, welke nog op de oorspronkelijke fundering staan, verzakken 1-3 millimeter per jaar. Bij het fixeren aan één zijde, zoals thans aan de zijde van [gedaagde sub 2] , kan er ongelijkmatige zetting optreden, met schade als gevolg.

Wij hebben geadviseerd dit gedurende de periode van 1-2 jaar met hoogtemetingen te monitoren.

De scheuren zoals die thans aanwezig zijn, zijn vastgelegd, zodat wij ook die kunnen monitoren.

OORZAAK

Gelet op de aarde en omvang van de werkzaamheden in en aan het pand [gedaagde sub 2] , menen wij dat hierdoor scheurvorming in het pand [eiseres] is ontstaan.

Bij funderingswerkzaamheden treden altijd ongelijkmatige zettingen omdat het pand zich opnieuw gaat zetten op de nieuwe fundering. Die zetting veroorzaken scheurvorming in aangrenzende panden met een gezamenlijke bouwmuur.

Tevens kan niet worden uitgesloten dat de ontgravingen en het sloopwerk scheuren hebben veroorzaakt.

Uit monitoring moet blijken of er thans en in de toekomst sprake is van het voortschrijden van de thans reeds opgetreden ongelijkmatige zetting door de fixatie aan de zijde van [gedaagde sub 2] .

RAMING/OMVANG VAN DE SCHADE

Omdat er sprake is van monitoring, kunnen wij thans de omvang van de schade nog niet bepalen.

2.13. Bij brief van 17 juli 2017 heeft VvE [eiseres] Naarden Vastgoed nogmaals aansprakelijk gesteld voor alle schade die VvE [eiseres] heeft geleden als gevolg van de door Naarden Vastgoed in het pand [gedaagde sub 2] uitgevoerde werkzaamheden.

2.14. Bij brief van 16 juli 2018 heeft VvE [eiseres] ook VvE [gedaagde sub 2] aansprakelijk gesteld voor de schade welke het gevolg is van het uitvoeren van de herstelwerkzaamheden aan de fundering onder de mandelige bouwmuur van de panden [eiseres] / [gedaagde sub 2] .

2.15. Op 6 december 2018 heeft Veerman in opdracht van Naarden Vastgoed het "Expertise rapport [adres 2] [plaats] " opgesteld. In dat rapport heeft Veerman de situatie in het appartement [adres 2] op 27 november 2018 vergeleken met de situatie ten tijde van de vooropname op 13 augustus 2015. Dit rapport vermeldt, voor zover hier van belang, het volgende:

Situatie vooropname 13-8-2015: foto 479	Situatie op 27-11-2018: foto E 16
Indien de foto wordt ingezoomd dan is zichtbaar dat het straatwerk ter plaatse van de achtergevel en de aanbouw iets is verzakt	Wij stelden vast dat het straatwerk ter plaatse van de aansluiting met de achtergevel is verzakt

(...)

Situatie vooropname 13-8-2015 geen foto	Situatie op 27-11-2018: foto E 3
Tijdens ons bezoek geen gebreken op dat punt vastgesteld.	Wij troffen een scheur aan in de muur bij de aansluiting van de aanbouw en de binnenmuur.

(...)

SAMENVATTING EN CONCLUSIE

Op grond van een vergelijking tussen onze vooropname van respectievelijk 13 augustus 2015 en de opnames van 27 november 2018 zijn wij tot de conclusie gekomen dat de door wederpartij geclaimde schade reeds grotendeels aanwezig was ten tijde van de vooropname. Wel zijn enkel scheuren duidelijker zichtbaar geworden. Wij stelden verder vast dat de aanbouw achter de woning iets is verzakt. Het gaat hier bij om een bouwwerk wat niet is gefundeerd.

2.16. Op 10 december 2018 heeft Allnamics Geotechnical Experts B.V. (hierna: Allnamics) een rapport met de naam "Funderingsonderzoek [gedaagde sub 2] [plaats] " opgesteld. In dat rapport heeft Allnamics een onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de oorspronkelijke houten paalfundering van het pand [gedaagde sub 2] . Dit rapport vermeldt, voor zover hier van belang, het volgende:

Conclusie

(...)

Op basis van de verzamelde gegevens, zoals archiefonderzoek, metingen en funderingsinspecties kan geconcludeerd worden dat de oorspronkelijke houten paalfundering niet voldeed. Er zijn tijdens dit onderzoek aanwijzingen aan het licht gekomen dat er sprake was van een gebrek aan de fundering. Derhalve zijn er dan ook redenen om te veronderstellen dat, indien de fundering niet hersteld zou zijn, er zich in de komend 5-15 jaar problemen met de fundering zouden voordoen. De oorspronkelijke houten paalfundering is daarom door Allnamics, conform de classificatie voor de F₃₀ richtlijn, als onvoldoende/matig beoordeeld.

2.17. Op eveneens 10 december 2018 heeft ing. [naam] , werkzaam bij Structure Engineering B.V., het volgende, voor zover hier van belang, schriftelijk verklaard:

In 2016 is t.b.v. het pand op de [gedaagde sub 2] funderingsherstel uitgevoerd aan de hand van het constructieve ontwerp zoals opgesteld door Structure Engineering (...).

Er zijn 21 stalen buispalen geplaatst binnen de bestaande gemetselde draagstructuur waarop een betonnen kelderbak is gestort welke middels betonnen inkassingen in de bestaande bouwmuur is gehaakt om deze bestaande muur op te vangen. Tijdens en na het bouwproces is de bestaande fundering van het pand in tact gebleven. In de bestaande gemetselde bouwmuur zijn inkassingen ingehakt één voor één en waar nodig voorzien van vizels. Deze inkassingen zijn volgestort met de nieuwe betonfundering mee, het pand staat dus na de bouw ook nog volledig op zijn bestaande oude fundering en wordt mede ondersteund door de nieuwe kelderbak op de nieuwe palen. Als de bestaande fundering blijft doorzakken zal de belasting langzaam overgaan op de nieuwe betonbak op de nieuwe palen welke meer draagkracht hebben als de bestaande houten palen.

2.18. In een brief van 22 februari 2019 heeft Allnamics het volgende, voor zover hier van belang, meegedeeld:

Op basis van de beschikbaar gestelde gegevens kan worden geconcludeerd dat in augustus 2015 begonnen is met het herstellen van de fundering van het pand [gedaagde sub 2] . (...). Dit betekent dat het pand [gedaagde sub 2] thans voorzien is van een fundering met nieuwbouwkwaliiteit. Het pand zal ondanks de nieuwe fundering niet volledig tot stilstand komen. (...) Aannemelijk is dat het zakkingsverschil tussen de linker en rechterzijde van het pand [eiseres] circa 0,8 tot 1,0 mm/jaar zal bedragen. In 2015 bedroeg het zakkingsverschil tussen de linker en de rechterzijde van het pand 15 mm (...) Opgemerkt wordt dat de benadering van het zakkingsverschil enigszins conservatief is omdat er in de berekening van uit is gegaan dat het zakkingsverschil gelijk na het funderingsherstel op zal treden. In de praktijk duurt het echter enkele jaren (...) voordat de nieuwe fundering de functie van de oude fundering volledig overneemt. De eerste jaren na het funderingsherstel zal de optreden zakkingsverschil derhalve kleiner zijn dan 1,0 mm/jaar.

(...)

Op basis van de uitgevoerde lintvoegwaterpassing en de beschikbare meetboutresultaten is het aannemelijk om te veronderstellen dat het zakkingsverschil tussen de linker en rechterzijde van het pand [eiseres] slechts 1,0 mm/jaar zal zijn. Een dergelijk zakkingsverschil zal tot een toename van de rotatie leiden. Het is echter niet aannemelijk dat dit binnen 25 jaar tot significantie schade zal gaan leiden.

Opgemerkt dient te worden dat voor- en tussenopnames laten zien dat er in het pand [eiseres] schade is geconstateerd. De schade (scheurvorming) is met name geconstateerd aan de achterzijde ter plaatse van de uitbouw. De schade is zeer waarschijnlijk ontstaan doordat de betreffende uitbouw niet op palen is gefundeerd in combinatie met een grondwaterdaling en/of ontspanning van de grond direct achter de bouwkuip. Hierdoor is zetting in de grond ontstaan die direct door de uitbouw is gevolgd. Een fundering zonder palen, een zogenaamde fundering op staal, is zettingsgevoelig. Een dergelijke fundering is geschikt voor gebieden waar de toplaag voornamelijk uit draagkrachtig zand bestaat en niet geschikt voor gebieden waar de toplaag voornamelijk uit slappe klei- en veenlagen bestaat zoals in Amsterdam.

3 Het geschil

3.1. VvE [eiseres] vordert samengevat - voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:

I. een verklaring voor recht dat Naarden Vastgoed en VvE [gedaagde sub 2] onrechtmatig jegens VvE [eiseres] hebben gehandeld,

II. Naarden Vastgoed en VvE [gedaagde sub 2] hoofdelijk te veroordelen tot vergoeding van de door VvE [eiseres] als gevolg van de onrechtmatige daad van Naarden Vastgoed c.s. geleden schade en nog te lijden schade, op te maken bij staat, te vermeerderen met rente,

III. Naarden Vastgoed en VvE [gedaagde sub 2] hoofdelijk te veroordelen in de proceskosten, waaronder de nakosten.

3.2. VvE [eiseres] legt aan haar vorderingen ten grondslag dat de muur tussen de panden [eiseres] en [gedaagde sub 2] een mandelige muur is en dat Naarden Vastgoed, althans VvE [gedaagde sub 2] , in het kader van normaal beheer van deze mandelige muur op de voet van artikel 3:170 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW) aan VvE [eiseres] toestemming had moeten vragen om de met die mandelige muur verbonden fundering te herstellen. Door die toestemming niet te vragen en evenmin de kantonrechter te vragen om een beheersregeling vast stellen hebben Naarden Vastgoed en VvE [gedaagde sub 2] onrechtmatig jegens VvE [eiseres] gehandeld en dienen zij de uit de funderingswerkzaamheden

voortvloeiende schade te vergoeden, aldus VvE [eiseres] . Als schade noemt VvE [eiseres] in dit verband de ongelijke zetting die in het pand [eiseres] als gevolg van de werkzaamheden optreedt of zal gaan optreden en het als gevolg van de werkzaamheden in het pand [gedaagde sub 2] inklinken van de grond achter het pand [eiseres] en het verzakken van de uitbouw achter het pand [eiseres] .

- 3.3. Het verweer van Naarden Vastgoed komt er in de kern op neer dat zij primair stelt dat de in het pand [gedaagde sub 2] uitgevoerde werkzaamheden geen betrekking hebben gehad op de bestaande fundering van de gemeenschappelijk muur en dat bij het plaatsen van de kelderbak conform artikel 5:67 BW is gehandeld. Van onrechtmatigheid is daarom geen sprake, aldus Naarden Vastgoed. Daarnaast stelt Naarden vastgoed dat de fundering onder de gemeenschappelijk muur in een slechte staat verkeerde en dat ter voorkoming van verdere schade aan pand [gedaagde sub 2] en ook het kunnen uitvoeren van de renovatie van pand, stabilisering van deze gemeenschappelijk muur noodzakelijk was. Tot slot betwist Naarden Vastgoed dat de werkzaamheden tot schade aan het pand [eiseres] heeft geleid of tot schade zal leiden.
- 3.4. Het verweer van VvE [gedaagde sub 2] komt er op neer dat zij stelt geen opdracht voor de werkzaamheden te hebben gegeven en daarom ook niet onrechtmatig jegens VvE [eiseres] heeft gehandeld. Daarnaast betwist VvE [gedaagde sub 2] dat de werkzaamheden tot schade hebben geleid.

4 De beoordeling

Vordering tegen VvE [gedaagde sub 2]

- 4.1. Eerst zal de vordering van VvE [eiseres] tegen VvE [gedaagde sub 2] worden beoordeeld. Ten aanzien daarvan wordt overwogen dat VvE [eiseres] tegenover de gemotiveerde betwisting door VvE [gedaagde sub 2] onvoldoende heeft onderbouwd dat VvE [gedaagde sub 2] op enigerlei wijze betrokken is geweest bij de door MDM Bouw in opdracht van Naarden Vastgoed in het pand [gedaagde sub 2] uitgevoerde werkzaamheden, inclusief de werkzaamheden waardoor de functie van de fundering onder de mandelige muur werd overgenomen door de fundering onder de geplaatste kelderbak. VvE [eiseres] heeft daarmee onvoldoende onderbouwd dat VvE [gedaagde sub 2] onrechtmatig jegens haar heeft gehandeld. De vorderingen van VvE [eiseres] tegen Naarden Vastgoed c.s. dienen daarom te worden afgewezen.
- 4.2. VvE [eiseres] zal in de proceskosten van VvE [gedaagde sub 2] worden veroordeeld, deze worden begroot op:
- griffierecht € 626,00
 - salaris advocaat 1.086,00 (2 punten × tarief € 543,00)
- Totaal € 1.712,00

Vordering tegen Naarden Vastgoed

- 4.3. Hoewel de vorderingen een algemene strekking hebben (een verklaring voor recht dat onrechtmatig is gehandeld en een verwijzing naar de schadestaatprocedure) stelt VvE [eiseres] feitelijk twee soorten schade te hebben geleden:
- a. toekomstige schade, als gevolg van het verworden tot "scharnierpand" van [eiseres] . De fundering van de kelderbak onder [gedaagde sub 2] zal de functie van de oude fundering onder de mandelige muur overnemen en die muur zal gefixeerd raken, terwijl de muur tussen [eiseres] en [pand 1] zal blijven verzakken. Dat zal haar op termijn schade opleveren, en Naarden Vastgoed is daarvoor aansprakelijk is omdat zij onbevoegd de gemeenschappelijke fundering heeft vernieuwd, aldus VvE [eiseres] ;
 - b. al geleden en nog te lijden schade als gevolg van het inklinken van de grond en het verzakken van de uitbouw in de tuin van [eiseres] , als gevolg van onzorgvuldige uitvoering van de werkzaamheden bij [gedaagde sub 2] .
- 4.4. De rechtbank zal hierna nagaan of de vorderingen van VvE [eiseres] , gegeven haar stellingen over de onder a en b genoemde schade, zich voor toewijzing lenen.
- Ad a: schade door verworden tot "scharnierpand"*
- 4.5. Niet in geschil is dat de muur tussen de panden [eiseres] en [gedaagde sub 2] een mandelige muur is als bedoeld in artikel 5:62 lid 2 BW, en dat de oude fundering onder die muur daar deel van uitmaakt. De bepalingen van de titel Mandeligheid van boek 5 BW zijn dus van toepassing. Omdat bij mandeligheid steeds mede-eigendom bestaat zijn ook de algemene bepalingen van de titel Gemeenschap van boek 3 BW

- van toepassing, voor zover in de titel Mandeligheid van boek 5 niet een afwijkende regeling wordt gegeven (zie Parlementaire Geschiedenis Boek 5, p. 222, laatste twee zinnen van T.M. bij de titel Mandeligheid).
- 4.6. Naarden Vastgoed stelt primair dat zij de fundering onder de mandelige muur in tact heeft gelaten en slechts in beperkte mate veranderingen heeft aangebracht in de mandelige muur, waarbij zich beroept op artikel 5:67 lid 1 BW waarin is bepaald dat iedere mede-eigenaar, zonder de toestemming van de ander eigenaar, tegen de mandelige scheidsmuur mag aanbouwen en daarin tot op de helft der dikte balken, ribben, ankers en andere werken mag aanbrengen, mits hij aan de muur en aan de muur bevoegdlijk daarmee verbonden werken geen nadeel toebrengt. De rechtbank volgt Naarden Vastgoed niet in de gedachte dat zij de fundering ongemoeid heeft gelaten en ook haar beroep op artikel 5:67 lid 1 BW faalt. Uit de verklaring van Over van 10 december 2018 (zie 2.17) blijkt weliswaar dat de bestaande fundering tussen de panden [eiseres] en [gedaagde sub 2] bij het plaatsen van de kelderbak onder het pand [gedaagde sub 2] in tact is gebleven en er kennelijk slecht tot de helft kassen in de mandelige muur zijn gehakt, maar uit die verklaring blijkt tevens dat (zoals hiervoor al is overwogen) de aan de mandelige muur vastgemaakte kelderbak uiteindelijk de functie van de huidige fundering van de mandelige muur geheel zal overnemen. In feite is dus met het vastmaken van de kelderbak aan de mandelige muur de fundering van de mandelige muur vernieuwd. Dat wordt bevestigd doordat ook Allnamics in haar brief van 22 februari 2019 met betrekking tot de uitgevoerde werkzaamheden spreekt over herstel van de fundering van het pand [gedaagde sub 2] en meldt dat dit pand als gevolg van de werkzaamheden thans is voorzien van een fundering met nieuwbouwkwaliteit (zie 2.18). De hier uitgevoerde werkzaamheden gaan dus feitelijk veel verder dan het slechts tot de helft aanbrengen van inkassingen in de mandelige muur. Op die situatie ziet artikel 5:67 lid 1 BW niet.
- 4.7. Naarden Vastgoed heeft zich subsidiair beroepen op artikel 5:65 BW en een arrest over die bepaling van het gerechtshof Amsterdam (ECLI:NL:GHAMS:2015:94). Artikel 5:65 BW bepaalt dat mandelige zaken, indien nodig, op kosten van alle mede-eigenaars worden vernieuwd. Een vordering tot bijdrage in de kosten van het funderingsherstel is hier niet aan de orde. Niettemin acht de rechtbank artikel 5:65 BW en de ten aanzien van dat artikel ontwikkelde jurisprudentie relevant en zal zij ingaan op dit verweer. Als een mede-eigenaar verplicht is bij te dragen in de kosten van vernieuwing van een gemeenschappelijke fundering indien die vernieuwing nodig is, is hij logischerwijs ook verplicht mee te werken aan die vernieuwing (zie ook Parlementaire geschiedenis Boek 5, p. 236, laatste zin van M.v.A. II). Hieruit volgt naar het oordeel van de rechtbank dat als een mede-eigenaar weigert mee te werken de andere mede-eigenaar zelfstandig, dus zonder de toestemming van zijn mede-eigenaar, tot vernieuwing van de gemeenschappelijke fundering kan overgaan zonder in strijd met de wet te handelen, indien de vernieuwing nodig is.
- 4.8. De rechtbank komt daarmee op de vraag of vernieuwing van de fundering onder de mandelige muur nodig was. VvE [eiseres] voert terecht aan dat het begrip "nodig" in de jurisprudentie beperkt wordt uitgelegd. De vraag *hoe* beperkt die uitleg moet zijn, wordt verschillend beantwoord. Er zijn uitspraken waarin de noodzaak tot funderingsherstel pas aanwezig wordt geacht indien een reëel en acuut gevaar bestaat voor ernstige schade aan de met de mandelige muur en fundering verbonden huizen of één ervan én de uitkomst van behoorlijk overleg tussen de mede-eigenaars of het voeren van een procedure bij de rechter niet kan worden afgewacht. Met het Hof Amsterdam in de door Naarden Vastgoed aangehaalde zaak (ECLI:NL:GHAMS:2015:94, rov. 3.3.5) is de rechtbank van oordeel dat noch de tekst van de wet, noch de wetsgeschiedenis tot een dusdanig restrictieve uitleg nopen. Het begrip "nodig" veronderstelt niet een situatie van acuut gevaar - maar laat evenmin ruimte voor proactief optreden. Waar de grens ligt, is afhankelijk van alle omstandigheden van het geval.
- 4.9. VvE [eiseres] betwist dat vernieuwing van de fundering nodig was. Zij verwijst naar het rapport van Fugro van 21 mei 2015, waarin wordt geconcludeerd dat de fundering van de bouweenheid voldoet aan de artikel 2.6 van het Bouwbesluit gestelde minimale prestatie-eis (zie 2.4). Naarden Vastgoed stelt daartegenover dat Fugro vanwege de aanwezigheid van kabels en leidingen geen funderingsinspectie bij het pand [gedaagde sub 2] heeft uitgevoerd, noch bij het pand [eiseres]. Daarnaast wijst zij erop dat uit tabel 1 van het rapport van Fugro blijkt dat er ten tijde van het onderzoek wel een groot zakkingsverschil tussen de panden [eiseres] en [gedaagde sub 2] aanwezig was en dat er bij het pand [gedaagde sub 2] ook sprake was een grote rotatie van de voorgevel. Daarnaast blijkt uit tabel 2 van het rapport van Fugro dat er in 2015 ook een zakkingsverschil was tussen de linker en de rechtermuur van het pand [gedaagde sub 2]. Een en ander sluit aan bij de constatering van Fugro dat de kozijnen en ramen van het pand [gedaagde sub 2] een duidelijk scheefstand naar links vertoonden (zie 2.4). Dit zakkingsverschil, de grote rotatie van de voorgevel en de scheefstand van de kozijnen en ramen doen vermoeden dat deze werden veroorzaakt door een gebrekkig functionerende fundering van de mandelige muur, dan wel van de gehele fundering van het pand [gedaagde sub 2]. Dit wordt ook bevestigd door de onderzoeken die Meting in Uitvoering op 25 juni 2015 en 26 juni 2015 naar de fundering van het pand

[gedaagde sub 2] heeft uitgevoerd (zie 2.6) en het advies van de bezwaarschriftencommissie van de gemeente Amsterdam van 14 juni 2016. Uit het laatstgenoemde advies blijkt dat de door VvE [eiseres] zelf ingeschakelde expert ZNEB Expertise en Taxatie B.V. op basis van voormelde bevindingen van Meting in Uitvoering in een expertiserapport (welk rapport door VvE [eiseres] , om haar moverende redenen, niet in deze procedure is overgelegd) heeft geadviseerd de fundering van de panden [eiseres] en [gedaagde sub 2] op korte termijn te herstellen en dat de renovatie van het pand [gedaagde sub 2] het uitgelezen moment is om dat te doen (zie 2.11). Dat advies sluit weer aan bij de bevindingen van Allnamics in het rapport van 10 december 2018, namelijk dat de houten paalfundering van het pand [gedaagde sub 2] niet voldeed, dat zonder herstel van de fundering zich in de komende 5-15 jaar problemen met de fundering zouden voordoen en dat de houten paalfundering als onvoldoende/matig moet worden beoordeeld (zie 2.16).

- 4.10. De rechtbank is van oordeel dat Naarden Vastgoed met dit gemotiveerde betoog voldoende heeft onderbouwd dat – ondanks de conclusie in het rapport van Fugro van 21 mei 2015 dat de fundering van de bouweenheid voldeed aan de artikel 2.6 van het Bouwbesluit gestelde minimale prestatie-eis – de mandelige fundering niet meer voldeed, dat hetzelfde gold voor de fundering aan de andere zijde van [gedaagde sub 2] , en funderingsvernieuwing dus alleszins in de rede lag, zeker op het moment dat toch al werd overgegaan tot een ingrijpende renovatie van het pand [gedaagde sub 2] . Daarmee is echter nog niet gezegd, dat vernieuwing van de fundering nodig was in de zin van artikel 5:65 BW. Zoals hiervoor onder 4.8 overwogen wordt dat begrip in de jurisprudentie beperkt uitgelegd; de lat wordt hoog gelegd. Dat de fundering niet meer voldeed en vernieuwing in de rede lag, en de renovatie van [gedaagde sub 2] een uitgelezen moment was om tot actie over te gaan, pleit er allemaal voor om op dat moment de fundering te vernieuwen, maar maakt naar het oordeel van de rechtbank nog niet dat die vernieuwing ook “nodig” was in de zin van art. 5:65 BW. De rechtbank trekt een parallel met de door VvE [eiseres] aangehaalde uitspraak van het Hof Amsterdam (ECLI:NL:GHAMS:2009:BJ6267). Daarin werd overwogen (rov. 2.8) dat de verwachting dat na zeven jaar onaanvaardbare zettingen zouden gaan optreden, onvoldoende is om een noodzaak als bedoeld in art. 5:65 BW hard te maken. In die lijn past het om, als problemen worden verwacht (zoals Allnamics concludeert in het rapport van 10 december 2018) op een termijn van vijf tot vijftien jaar, ook niet uit te gaan van een dergelijke noodzaak.
- 4.11. Dat het beroep van Naarden Vastgoed op artikel 5:65 BW niet opgaat, betekent niet dat zij de fundering niet heeft mogen vernieuwen (vergelijk ook ECLI:NL:GHAMS:2009:BJ6267, rov. 2.9). De vraag is of Naarden Vastgoed op een andere grond gerechtigd was om zonder toestemming van haar mede-eigenaar tot vernieuwing van de gemeenschappelijke fundering over te gaan.
- 4.12. De algemene vraag of en wanneer een van de mede-eigenaren de fundering van een mandelige muur mag vernieuwen, wordt in de Titel mandeligheid (anders dan impliciet in art. 5:65 BW, en dan alleen in het daar genoemde speciale geval, zie hiervoor onder 4.7 en verder) niet beantwoord. Er moet dus (zie hiervoor onder 4.5) te rade worden gegaan bij de titel Gemeenschap van boek 3 BW. In artikel 3:170 BW is geregeld wie van de deelgenoten handelingen mag verrichten met betrekking tot gemeenschappelijke goederen. Vernieuwing van de fundering onder een mandelige muur valt, zo is de rechtbank (met J.G. Gräler, Wie is bevoegd de fundering van een mandelige muur te vernieuwen? De verhouding tussen art. 3:170 en art. 5:65 BW, *WPNR* 2015, nr. 7078, blz. 851-854) van oordeel, onder artikel 3:170 lid 3 BW, dat betrekking heeft op andere handelingen dan de in lid 1 en lid 2 vermelde handelingen. Vernieuwing is, anders dan VvE [eiseres] stelt, geen beheersdaad als bedoeld in artikel 3:170 lid 2. Vernieuwen gaat evident verder dan beheren.
- 4.13. Artikel 3:170 lid 3 BW bepaalt dat deelgenoten uitsluitend gezamenlijk bevoegd zijn. Ze kunnen niet bij overeenkomst een regeling treffen, waarbij van die regel wordt afgeweken, maar kunnen elkaar wel een volmacht geven een beschikkingshandeling te verrichten (Parlementaire geschiedenis Boek 3, p. 589, laatste twee zinnen van M.v.A. II). Artikel 3:168 BW, waar VvE [eiseres] naar verwijst, is dus ook niet van toepassing.
- Uitgangspunt is dus dat vernieuwing van de fundering onder een mandelige muur alleen met wederzijdse instemming kan plaatsvinden. Dat betekent niet dat het deelgenoten steeds vrij staat een verzoek te weigeren van de andere deelgenoot om mee te werken aan zo'n vernieuwing. Deelgenoten zijn (artikel 3:166 lid 3 jo. 6:2 BW) verplicht zich jegens elkaar te gedragen overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid, en dienen op zorgvuldige wijze met de wederzijdse belangen om te gaan. Daaruit vloeit voort, dat onder bepaalde omstandigheden een mede-eigenaar van een mandelige muur gehouden kan zijn medewerking te verlenen aan vernieuwing van de fundering.
- 4.14. De vraag of hier van dergelijke omstandigheden sprake is, en VvE [eiseres] al dan niet redelijkerwijs toestemming had moeten geven voor vernieuwing van de fundering van de mandelige muur, komt neer op

een afweging van de wederzijdse belangen.

Het belang van Naarden Vastgoed was dat de fundering van [gedaagde sub 2] aan beide zijden niet voldeed, en zij die in het kader van een ingrijpende renovatie wilde vernieuwen.

Het belang van VvE [eiseres] om aan Naarden Vastgoed geen toestemming te geven, was, zo begrijpt de rechtbank, erin gelegen dat zij de aan funderingsherstel verbonden kosten zolang mogelijk wilde uitstellen, én wilde voorkomen dat het pand [eiseres] na werkzaamheden die een van haar buitenmuren zouden fixeren een zogenoemd scharnierpand zou gaan worden.

4.15. De rechtbank overweegt als volgt. De vernieuwing van de fundering onder de mandelige muur heeft VvE [eiseres] niets gekost. Naarden Vastgoed heeft VvE [eiseres] niet om enige bijdrage gevraagd in de kosten daarvan, en zou dat overigens ook niet kunnen doen (aangezien haar – in een andere context gedane – beroep op art. 5:65 BW niet slaagt, zie hiervoor onder 4.10). VvE [eiseres] stelt dat zij dan nog steeds ongevroegd vervroegd met kosten (en overlast) van funderingsherstel zal worden geconfronteerd, omdat zij doordat [eiseres] een scharnierpand wordt, sneller dan anders zal moeten overgaan tot herstel van de fundering onder de muur tussen [eiseres] en [pand 1]. Die stelling heeft VvE [eiseres] evenwel niet onderbouwd, en het betoog van Naarden Vastgoed over de toestand van de funderingen in de bouweenheid (zie hiervoor onder 4.9) ondergraaft die stelling. Het ziet er naar uit dat de periode waarbinnen VvE [eiseres] zelf, als het handelen van Naarden Vastgoed wordt "weggedacht", sowieso al aan beide zijden van haar pand tot funderingsherstel zou hebben moeten overgaan, korter is dan de termijn waarbinnen door de scharnierwerking schade zal kunnen ontstaan. De eigen deskundige van VvE [eiseres] adviseerde immers op korte termijn tot herstel over te gaan van de fundering van beide panden, terwijl Allnamics concludeert dat door de scharnierwerking binnen 25 jaar geen significante schade valt te verwachten. De rechtbank is dan ook van oordeel dat het door VvE [eiseres] gestelde belang, bestaande uit het zo lang mogelijk gevrijwaard blijven van kosten van funderingsherstel, niet hard is gemaakt.

4.16. De rechtbank gaat er, ondanks de betwisting door Naarden Vastgoed, wel vanuit dat de scharnierwerking op lange termijn schade kan toebrengen aan [eiseres], gegeven de conclusies van Allnamics (dat een zakkingsverschil van circa 1 mm per jaar tussen de linker- en rechterkant van het pand [eiseres] zal optreden, alhoewel het niet aannemelijk is dat dit binnen 25 jaar tot significante schade zal leiden). Deze dreiging van schade op lange termijn verliest evenwel zijn relevantie doordat VvE [eiseres] nog voordat die schade zich zal voordoen:

hetzij (in de hypothetische situatie waarin Naarden Vastgoed niets had gedaan) actie zou hebben moeten nemen met betrekking tot de fundering aan beide zijden,

dan wel (in de huidige situatie) actie zal moeten nemen met betrekking tot de fundering onder de mandelige muur tussen [pand 1] en [eiseres].

Door funderingsherstel aan de andere zijde wordt ook die zijde gefixeerd, en wordt de scharnierwerking opgeheven. De dreiging van schade op lange termijn door scharnierwerking is dus ook onvoldoende om VvE [eiseres] een redelijk belang te geven om geen toestemming te geven voor de funderingsvernieuwing.

4.17. Conclusie is, dat de door VvE [eiseres] gestelde belangen onvoldoende zwaarwegend waren om – naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid – aan Naarden Vastgoed de toestemming voor de werkzaamheden te kunnen onthouden.

De rechtbank komt daarmee tot het oordeel dat Naarden Vastgoed in de gegeven omstandigheden niet onrechtmatig heeft gehandeld door zonder toestemming van VvE [eiseres] de fundering van de mandelige muur te vernieuwen.

Ad b: schade inklinken grond en verzakken uitbouw door werkzaamheden

4.18. VvE [eiseres] heeft op de comparitie gesteld dat de verzakking van de uitbouw het gevolg is van de bronbemaling die tijdens de werkzaamheden heeft plaatsgevonden en verwijst daartoe naar het rapport van EMN. In dat rapport (zie hiervoor onder 2.10) wordt geconcludeerd dat het aannemelijk is dat de bronbepaling als één van de oorzaken van de verzakking gezien kan worden. Daarmee heeft VvE [eiseres] naar het oordeel van de rechtbank onvoldoende gesteld om te kunnen concluderen dat Naarden Vastgoed onrechtmatig jegens haar heeft gehandeld, en de veroordeling tot vergoeding van schade, op te maken bij staat, zich voor toewijzing leent. Voor zover de – voorzichtig geformuleerde – conclusie van EMN al zou meebrengen dat er bij het toepassen van bronbemaling onzorgvuldig is gehandeld, is Naarden Vastgoed als opdrachtgever niet zonder meer aansprakelijk voor eventuele door MDM Bouw bij de uitvoering van de werkzaamheden gemaakte fouten. Primair dient VvE [eiseres] MDM Bouw als uitvoerend aannemer voor de gestelde schade aan te spreken. Om daarnaast ook aansprakelijkheid van Naarden Vastgoed als opdrachtgever te kunnen aanvaarden, dienen er door VvE [eiseres] aanvullende omstandigheden te worden gesteld die maken dat ook Naarden Vastgoed als opdrachtgever onrechtmatig heeft gehandeld. Het enkele feit dat de werkzaamheden in opdracht van Naarden Vastgoed zijn uitgevoerd, is daarvoor onvoldoende. Nu

VvE [eiseres] dergelijke nadere omstandigheden niet heeft aangevoerd, Naarden Vastgoed bovendien heeft betwist dat door MDM Bouw bij de uitvoering van de werkzaamheden fouten zijn gemaakt wordt ook in de enkele omstandigheid dat Naarden Vastgoed de opdrachtgever van MDM Bouw is geweest geen aanleiding gezien voor het oordeel dat Naarden Vastgoed onrechtmatig jegens VvE [eiseres] heeft gehandeld. Aan wat Naarden Vastgoed stelt met betrekking tot de al bestaande scheurvorming in de aanbouw aan [eiseres] en het feit dat die aanbouw op staal gefundeerd is, komt de rechtbank niet toe.

Conclusie

- 4.19. Uit het voorgaande volgt dat ook de vorderingen van VvE [eiseres] jegens Naarden Vastgoed dienen te worden afgewezen. VvE [eiseres] zal als de in het ongelijk gestelde partij ook in de proceskosten van Naarden Vastgoed worden veroordeeld.
- 4.20. De kosten aan de zijde van Naarden Vastgoed worden begroot op:
- griffierecht € 626,00
 - salaris advocaat 1.086,00 (2 punten × tarief € 543,00)
- Totaal € 1.712,00
- 4.21. De nakosten zullen worden toegewezen zoals in de beslissing vermeld.

5 De beslissing

De rechtbank

- 5.1. wijst de vorderingen af,
- 5.2. veroordeelt VvE [eiseres] in de proceskosten, aan de zijde van Naarden Vastgoed tot op heden begroot op € 1.712,00 en aan de zijde van VvE [gedaagde sub 2] eveneens tot op heden begroot op € 1.712,00,
- 5.3. veroordeelt VvE [eiseres] in de na dit vonnis voor VvE [gedaagde sub 2] ontstane kosten, begroot op € 157,00 aan salaris advocaat, te vermeerderen, onder de voorwaarde dat VvE [eiseres] niet binnen 14 dagen na aanschrijving jegens VvE [gedaagde sub 2] aan het vonnis heeft voldaan en er vervolgens betekening van de uitspraak heeft plaatsgevonden, met een bedrag van € 82,00 aan salaris advocaat en de exploitkosten van betekening van de uitspraak,
- 5.4. veroordeelt VvE [eiseres] in de na dit vonnis voor Naarden Vastgoed ontstane kosten, begroot op € 157,00 aan salaris advocaat, te vermeerderen, onder de voorwaarde dat VvE [eiseres] niet binnen 14 dagen na aanschrijving jegens Naarden Vastgoed aan het vonnis heeft voldaan en er vervolgens betekening van de uitspraak heeft plaatsgevonden, met een bedrag van € 82,00 aan salaris advocaat en de exploitkosten van betekening van de uitspraak,
- 5.5. verklaart dit vonnis wat betreft de kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. N.A.J. Purcell, rechter, bijgestaan door mr. P.J. van Vliet, griffier, en in het openbaar uitgesproken door mr. J.W. Bockwinkel, rolrechter, op 1 april 2020.1

1 type: PJvV coll:



BIJLAGE 2



5.1, 2, e te Amsterdam

Rapport beoordeling onderzoeken funderingsherstel Weesperzijde 130/131



OPDRACHTGEVER

Vereniging van Eigenaren

5.1, 2, e

Amsterdam



1. Inleiding

Op 23 augustus 2023 heeft ing. A. de Prouw op verzoek van de Vereniging van Eigenaren van 5.1, 2, e een bezoek op locatie gebracht. De aanleiding voor het bezoek was om de situatie te beoordelen en een mening te geven over de fundering van het pand 5.1, 2, e en een inschatting te geven van de mogelijke gevolgen als de fundering van de bouwmuur tussen nr. 131 en 132 wordt veranderd. Aan ons is gevraagd om een rapport op te stellen en de onderzoeksresultaten met het commentaar daarop mee te beoordelen. Tijdens het bezoek is er een gesprek geweest met de bewoners van het pand en is de situatie visueel geïnspecteerd.

2. Situatie

Het is niet bekend wanneer het pand is gebouwd. Wel zijn er gegevens in archieven aangetroffen van verbouwingen van de panden Weesperzijde 130 en 131. Van het pand 5.1, 2, e zijn enkele bouwgegevens bekend.

Door de Vereniging van Eigenaren van 5.1, 2, e zijn de volgende rapporten beschikbaar gesteld:

- Geotechnisch onderzoek en indicatief funderingsadvies Weesperzijde 130-131 Amsterdam, d.d. 20 juni 2022 van Geo-Supporting, opdrachtnr. 600.16.540321.
- Briefrapport inmeting bouwmuur Weesperzijde 131-132 door Duyts Bouwconstructies.
- Funderingsonderzoek Weesperzijde 130-131 te Amsterdam, referentie 22FC056 d.d. 20 maart 2023 van Allnamics Geotechnical Experts.
- Briefrapport 02, projectnummer 23-0174 d.d. 16 juni 2023 van Duyts Bouwconstructies.

3. Beoordeling A. de Prouw na bezoek 23 augustus 2023

De straatgevel is visueel geïnspecteerd en gefotografeerd. Daarbij is op enkele plaatsen lichte scheurvorming geconstateerd, wat niet ongebruikelijk is bij oudere gestucte gevels. Ook is het interieur van het appartement op de tweede verdieping in detail gefotografeerd, waarbij geen tekenen van ongelijke zetting sinds de laatste herstelwerkzaamheden op te merken zijn. De opnamen zijn separaat aan dit rapport aan de opdrachtgever verstrekt.



Afb. 3.1 - Straatgevel Weesperzijde



Afb. 3.2 - Hoek Overamstelstraat/Weesperzijde



*Afb. 3.3 - Linker aansluiting straatgevel nr. 131-132
Gemeenschappelijke bouwmuur*



*Afb. 3.4 - Rechter aansluiting straatgevel 132-133
Gescheiden bouwmuur*



Afb. 3.5 - Straatgevel nr. 132

4. Opmerkingen op rapporten van Allnamics en Duyts Bouwconstructies

Het briefrapport van Duyts van 16 juni 2023 geeft duidelijk de kritiepunten aan op het rapport van Allnamics, die wij volledig onderschrijven. Voor de details verwijzen wij naar het briefrapport van Duyts. Aanvullend daarop merken wij het volgende op:

4.1

Het rapport van Geo-Supporting betreft alleen een onderzoek van het pand Weesperzijde 130. De titel geeft aan dat het rapport ook betrekking heeft op Weesperstraat 131, maar daar is geen onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek hebben alleen betrekking op de gevel van Weesperzijde 130 aan de Overamstelstraat en er is niet aangetoond dat dit ook geldt voor de overige funderingsdelen.

4.2

Uit de inmeting door Duyts Bouwconstructies in februari 2023 blijkt dat de bouwmuur tussen Weesperzijde 131 en 132 gedeeld is; het betreft een anderhalfsteens muur van ongeveer 340 mm dik. De scheiding tussen 5.1, 2, e is duidelijk gescheiden. Ten tijde van de oprichting van de panden werden nog geen spouwmuren uitgevoerd. Ook de bouwmuur tussen Weesperzijde 130-131 is een massieve muur met een gemeenschappelijke fundering. Hiermee kan worden geconcludeerd dat ook de fundering onder de bouwmuur van 131-132 gemeenschappelijk is. Dat de panden 130-131 en 132 vermoedelijk oorspronkelijk één bouwblok vormden kan tevens worden verklaard door de positie van de bouwmuur tussen 131 en 132, die links van het gevelpleisterwerk van nr. 132 is gesitueerd (zie afb. 4.1 - blauwe lijn).

In het rapport van Allnamics van 20 maart 2023 is men uitgegaan van een gescheiden bouwmuur, wat dus onjuist is. Zodoende is er in de berekening van de bouwmuurbelasting ook geen rekening gehouden met belasting uit het pand nr. 132.



Afb. 4.1 - Straatgevel 132 met positie bouwmuur 131-132



4.3

Het funderingsonderzoek door Allnamics is niet compleet. Conform de KCAF-richtlijn dienen er volgens artikel 2.6.5.2 houtmonsters genomen te worden, aangezien de aantasting van drie palen vallen in het "gebied III" van de tabel in de toelichting. De monsternamen en de resultaten van de onderzoeken zijn niet in het rapport vermeld. Er is ook geen motivatie gegeven waarom er geen verder onderzoek is gedaan (KCAF-richtlijn artikel 3.3).

4.4

Uit de lintvoegwaterpassing blijkt dat het pand Weesperzijde 131 het minste ongelijke zetting vertoont. Dit is ook het pand waar in 1934 een kelder met een 22 cm dikke gewapend betonvloer is aangebracht (volgens constructiegegevens met de onderkant vloer op AP -1,87 m). De betonvloer is ingekast in de aangrenzende bouwmuren (130-131 en 131-132). Het is duidelijk dat deze vloer veel stabiliteit geeft en mede deel uitmaakt van de funderingsconstructie. Blijkbaar levert de betonvloer een positieve bijdrage aan de draagkracht van de fundering.

Met de betonnen keldervloer is er een gecombineerde plaat-paalfundering ontstaan, waarbij de oorspronkelijke fundering wordt ontlast, doordat de keldervloer is gaan dragen op de (opgebrachte) zandlaag.

4.5

Het geotechnisch onderzoek door Geo-Supporting bevat slechts één sondering. De panden aan de Weesperzijde 131 t/m 132 vertonen een duidelijke ongelijke zinking. Deze zinking wordt voornamelijk toegeschreven aan negatieve kleeft, maar ook kan de positie van de panden op of nabij de oude dijk langs de Amstel van invloed zijn op het zakkingsgedrag. Met één sondering is dat niet nader te onderzoeken.

Op basis van een onderzoek bestaande uit één sondering kan er geen deugdelijk funderingsadvies gegeven te worden. De berekening van het paal draagvermogen in het rapport van 20 juni 2022 door Geo-Supporting is derhalve twijfelachtig.



5. Conclusie

Het onderzoek van Allnamics richt zich tot de straatgevel aan de Overamstelstraat van het pand aan de Weesperzijde 130. De straatgevel bevat enige scheurvorming, maar de situatie is ons inziens niet dermate ernstig dat op zeer korte termijn herstel zal moeten plaatsvinden. De houten paalfundering onder de betreffende gevel is nog van voldoende kwaliteit om draagvermogen te garanderen voor de komende tijd, echter met het bijplaatsen van extra palen in de eerste zandlaag zal de zakking van de gevel verminderen. Het betreft dus het aanbrengen van een *aanvullende* paalfundering, die vanaf de buitenzijde (straatzijde) uitgevoerd kan worden. De overige fundering van de panden Weesperzijde 130, 131 en 132 vertonen geen ongelijke zakking gedurende de laatste jaren en worden daarmee als “voldoende” beschouwd. Enige aanpassing daarvan is dus niet noodzakelijk.

De wens van de eigenaar van Weesperzijde 131-131 is om de panden uit te breiden met een extra woonverdieping. Daarvoor zal de belasting op de fundering gaan toenemen. Er zal onderzocht moeten worden wat de gevolgen zullen zijn voor de constructie, waarbij men moet uitgaan van de werkelijke situatie. Daarvoor zal aanvullend onderzoek naar de overige funderingsconstructie noodzakelijk zijn. Tevens zal in de beoordeling meegenomen moeten worden wat de mogelijke invloed van de belastingtoename en eventuele aanpassing van de fundering zal zijn op de omgeving. Door het “star” maken van de fundering van 130-131 zal ook de bouwmuur van 131-132 meegenomen worden. Dit kan consequenties hebben, doordat het pand 132 een “scharnierpand” wordt, waarbij na enige tijd na het aanbrengen van de funderingsaanpassing schade kan gaan optreden. Een aanpassing van de fundering van het pand 5.1, 2, e wordt door de Vereniging van Eigenaren niet gewenst.

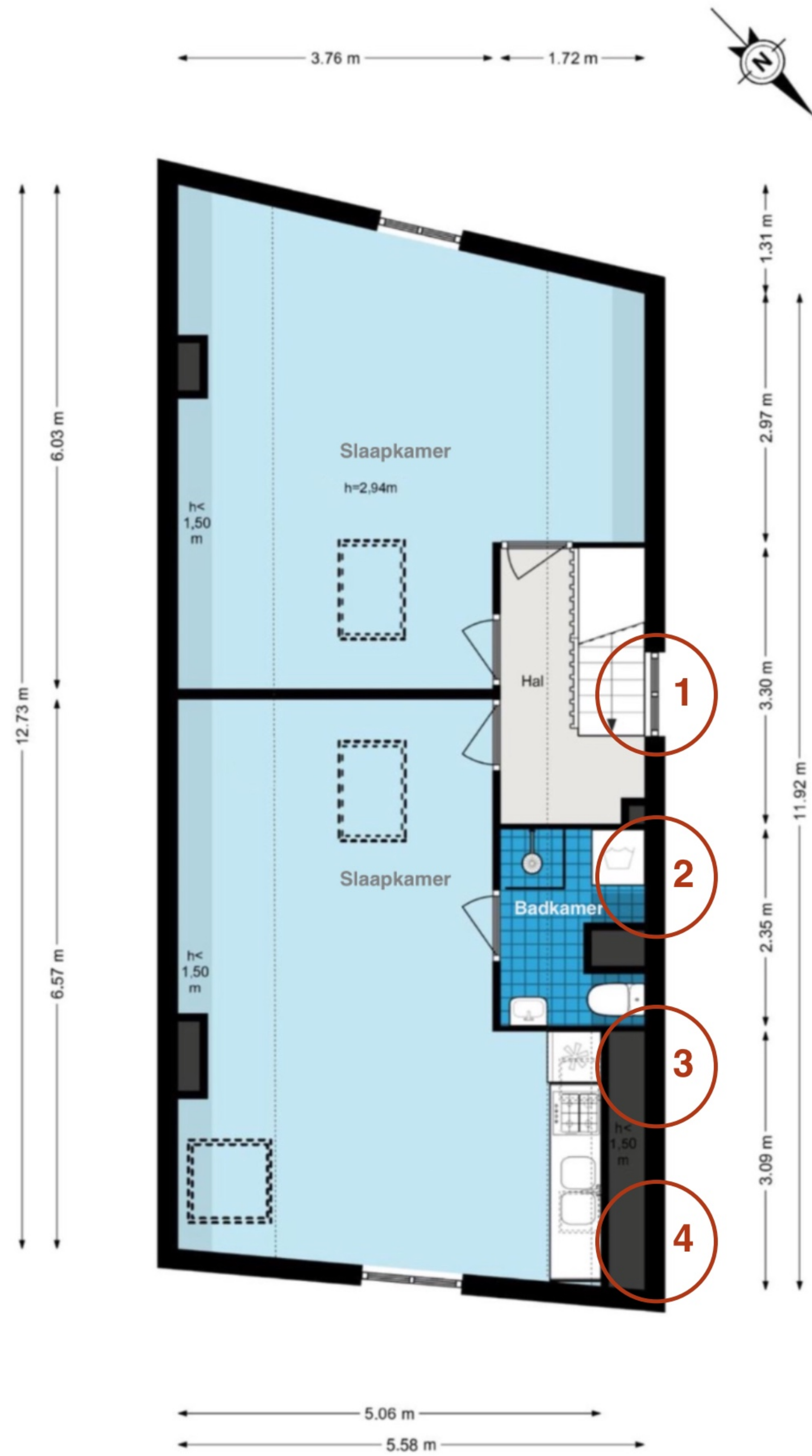
Een funderingsaanpassing onder het pand Weesperzijde 131 zal invloed hebben op de zetting van het pand 5.1, 2, e. Deze invloed is onvoldoende onderzocht. Een funderingsaanpassing komt voort uit de wens van de eigenaar van nr. 130-131 om de naastgelegen panden uit te breiden, maar is niet noodzakelijk voor een stabiele situatie (zonder uitbreiding). Het herstel van de straatgevel aan de Overamstelstraat kan zonder gevolgen voor nr. 132 worden uitgevoerd, doch ook daarbij dient men de invloed van de werkzaamheden op de omgeving goed in acht te houden.

Ing. 5.15.1, 2, e



BIJLAGE 3

Weesperzijde 132-2 - Amsterdam
Derde verdieping



Foto's bij aankoop

Raam 1



Raam 2



Raam 3 & 4

