

Per e-mail: 5.1, 2, e @amsterdam.nl en per post

Gemeente Amsterdam  
Afdeling wonen / woningkwaliteit  
t.a.v. 5.1, 2, 5.1, 2, e  
Postbus 1900  
1000 BX AMSTERDAM

Utrecht : 8 september 2023  
Onze ref : D100793  
Uw ref : 5.1, 2, e 38  
Betreft : 5.1, 2, e 5.1, 2, e

Geachte heer 5.1, 2, e

Namens mijn cliënte, 5.1, 2, e bericht ik u naar aanleiding van uw aangetekende brief d.d. 23 augustus 2023 inhoudende een informeel verzoek om een omgevingsvergunning tot funderingsherstel in te dienen het volgende.

Allereerst bevestig ik dat er gezamenlijk overleg gaande is tussen de eigenaren van Bellamystraat 38, 40, 42 en 44. Ook nummer 36 is betrokken bij dit overleg, maar de inzet van nummer 36 is, gezien de inzet in de lopende civielrechtelijke procedures bij het Hof Amsterdam, niet overleg over gezamenlijk funderingsherstel maar het doorgaan met het aangevangen funderingsherstel volgens een eigen handelwijze welke op basis van uitspraken in meerdere civiele procedures niet is toegestaan.

U mag erop vertrouwen dat de inzet van cliënte is om te komen tot een gezamenlijk funderingsherstel met haar burens. Cliënte spant zich in om dat binnen afzienbare tijd mogelijk te maken en derhalve ook om te komen tot een gezamenlijke aanvraag voor een omgevingsvergunning. Dit behoort zeker tot de mogelijkheden. Er zijn echter zaken die dit (kunnen) bemoeilijken of vertragen:

1. Cliënte is verwickeld in diverse civiele procedures tegen de eigenaar van Bellamystraat 36 en diens aannemer. Totaal zeven (7) gevoerde procedures zijn (op de eerste na) alle door de eigenaar van 36 en/of diens aannemer geïnitieerd. De stand van zaken is dat deze eigenaar (en diens aannemer) keer op keer niet datgene doen waartoe zij door de rechter zijn veroordeeld, te weten:
  - de werkzaamheden aan de gemeenschappelijke muur en fundering tussen 36 en 38 te staken en gestaakt te houden;
  - vooraf overleg plegen met cliënte over herstel van de mandelige fundering, en

- eerst nummer 36 losmaken van nummer 34 alvorens te kunnen beginnen met funderen.
2. De burens van 40 en 42 hebben aangegeven een kelder onder hun woning te willen bouwen. Dat zorgt voor vertraging van het proces van gezamenlijk funderingsherstel. Cliënte heeft in dit verband overigens voorgesteld om eerst overeenstemming te bereiken over kostenverdeling van regulier gezamenlijk funderingsherstel (dus zonder kelders, en tevens om eventueel een aanvraag omgevingsvergunning daarvoor in te dienen) en vervolgens de kelders als extra toe te voegen (en daarvoor een aanvraag in te dienen). Helaas is daar nog geen overeenstemming over bereikt.

Deze factoren kunnen er mogelijk voor zorgen dat funderingsherstel in het pand van cliënte niet op stel en sprong uitgevoerd kan worden, hetgeen absoluut niet aan cliënte verweten kan worden. Ik reken erop dat de gemeente hiermee rekening houdt.

Verder valt op dat u in uw brief eenzijdig lijkt af te gaan op een rapport van mevrouw 5.1, 2, e Ik wijs erop:

- dat dit rapport enkel en alleen ten binnen het kader van een civiele procedure tussen de eigenaren van 34, 36 en 38 is opgesteld;
- dat het onderzoek van mevrouw 5.1, 2, e niet door de rechtbank is geïnitieerd, maar door de eigenaar van nummer 36;
- dat dit rapport op een groot aantal punten is bestreden, waarover nog rechtszaken lopen;
- dat de gemeente geen partij is (geweest) bij deze procedure(s), en geen geadresseerde van het rapport is;
- dat is vastgesteld dat de opsteller van dit rapport, mevrouw 5.1, 2, e als partijadviseur van de eigenaar van nummer 36 is opgetreden, hetgeen door mevrouw 5.1, 2, e in rechte is erkend.
- dat dit onderzoek is betaald door (de verzekeraar van) de eigenaar van 36;

Kortom, dit rapport is absoluut niet onweersproken, dat zult u moeten erkennen. Ik verzoek u bij uw eventuele verdere betrokkenheid bij de onderhavige kwestie met het daarmee rekening te houden.

Daarnaast wijs ik er door gemeente in de afgelopen 35 jaar niets (en in ieder geval niet effectiefs) is gedaan om de gedurende al die tijd voortdurende verslechtering van het pand Bellamystraat 36 te stoppen. De plotselinge belangstelling van uw afdeling voor deze zaak mag er niet toe leiden dat het ruim 35 jaar niets doen door zowel eigenaar als de gemeente even plotseling wordt omgezet in een dadendrang waaraan het belang van cliënte (en de belangen van anderen zoals nummer 34) ondergeschikt wordt gemaakt.

Cliënte wil voorkomen dat uw informele brief gebruikt kan worden in de civiele procedure, bijvoorbeeld om:

- de indruk bij de rechtbank/het gerechtshof te wekken dat de gemeente een handhavingstraject heeft ingezet (wat immers niet het geval is), en/of:

- om de handelwijze van de eigenaar van nummer 36 dat bestaat uit zonder overleg doorgaan met funderen en handelen in strijd met de civiele uitspraken van rechtbank en gerechtshof) te rechtvaardigen.

Cliënte rekent erop dat uw brief niet voor dergelijke doeleinden is geschreven en daarvoor niet behoort te worden gebruikt. Zij rekent erop dat gemeente de uitspraken van rechtbank en gerechtshof ten volle respecteert en de tenuitvoerlegging van civielrechtelijke vonnissen en arresten niet belemmert. Mocht de gemeente dat toch doen, dan stel ik de gemeente op voorhand aansprakelijk voor alle schade die cliënte daardoor lijdt.

Het vorenstaande bericht ik u mede ter informatie en ter nadere bepaling van uw eigen rol in bovengenoemde aangelegenheid. Voor cliënte is namelijk tot dusver niet duidelijk geworden wat uw rol is, door wie u hierbij bent betrokken en met welke opdracht. Blijkens de notulen van een bespreking met nummer 40, 42 en 44 heeft u gezegd dat *uw afdeling door het stadsdeel is gevraagd om een impasse te doorbreken*. Dat lees ik niet in uw brief van 23 augustus. Daarin staat slechts *dat bij visuele inspecties funderingsproblemen zijn geconstateerd in de panden 36-44*.

Ik heb u reeds op 28 juli 2023 verzocht om schriftelijk of per e-mail aan te geven welke aanpak u voorstaat c.q. wat uw missie/uw plan is. Ik heb naar aanleiding daarvan niet van u mogen vernemen en ben nog in afwachting van uw reactie. Zolang ik niet van u verneem gaat cliënte er van uit dat uw brief van 23 augustus 2023 niets meer is dan een aanmoediging om te komen tot gezamenlijk funderingsherstel.

Ik verzoek u deze brief daarom ook niet aan te merken als zienswijze in de zin van de Awb. Mocht de gemeente ooit voornemens zijn c.q. worden om te handhaven, dan wordt cliënte te zijner tijd graag in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op basis van de op dat moment actuele situatie.

Ik vraag u nogmaals om oog te hebben voor de bijzonder nare, geldverslindende en ingrijpende situatie waarin cliënte als eigenaar van nummer 38 buiten haar schuld is terechtgekomen. Ik heb u daar eerder over bericht. Als de gemeente bereid is om zichtbaar en openlijk rekening te houden met de situatie en de gerechtvaardigde belangen van cliënte, staat cliënte open voor de hulp van de gemeente om te kunnen komen tot een gezamenlijk funderingsherstel.

Met vriendelijke groet

5.1.2, e

**Bijlage:** brief gemeente d.d. 23 augustus 2023



**Gemeente  
Amsterdam**

Bezoekadres:  
Jodenbreestraat 25  
1011 NH Amsterdam  
Postbus:  
Postbus 1900  
1000 BX Amsterdam  
Telefoon 14 020

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

**AANGETEKENDE EN PER GEWONE POST**

Mevrouw 5.1, 2, e

5.1, 2, e

Datum 23-08-2023  
Ons kenmerk 1053 BM/38  
Behandeld door 5.1, 2, e Gemeente Amsterdam, Wonen, [woningkwaliteit@amsterdam.nl](mailto:woningkwaliteit@amsterdam.nl),  
telefoon 5.1, 2, e  
Onderwerp Casco- en funderingsherstel Bellamystraat 36-44  
Bijlage -

Geachte Mevrouw 5.1, 2, e

De woning waarvan u eigenaar bent, maakt deel uit van de bouweenheid Bellamystraat 36 tot en met 44. Dit blok is gebouwd in ca. 1875. Een bouweenheid houdt in dat de bouwmuren van de panden een gemeenschappelijke fundering hebben.

### Funderingsherstel

In het voorjaar van 2023 zijn funderingsproblemen op de Bellamystraat 36-44 gemeld bij toezichthouders Woningkwaliteit van gemeente Amsterdam. Team Woningkwaliteit controleert of panden voldoen aan de eisen van veiligheid, brandveiligheid, bruikbaarheid en gezondheid. Bij visuele inspecties door de toezichthouders zijn meerdere funderingsproblemen geconstateerd in de panden Bellamystraat 36-44.

In de beschikking d.d. 14 oktober 2022 met zaaknummer C/13/705052/ HARK 21-249 staat dat de rechtbank bouwdeskundige 5.1, 2, e heeft gevraagd (op voorstel van 5.1, 2, e eigenaresse van nummer 38) en 5.1, 2, e eigenaar van nummer 36) om onderzoek te doen naar de bouwtechnische staat van de panden Bellamystraat 36-44 en zij heeft aangegeven hiertoe bereid en in staat te zijn.

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. De resultaten zijn vastgelegd in het rapport "deskundigenbericht funderingsonderzoek". Team Woningkwaliteit heeft de gegevens van dit casco- funderingsonderzoek van deze panden ter beoordeling voorgelegd aan de adviseurs constructieve veiligheid van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Zij concluderen dat de funderingen van de Bellamystraat 36-44 van onvoldoende kwaliteit zijn. De funderingen moeten daarom spoedig worden hersteld om aan de minimale eisen van het Bouwbesluit te kunnen voldoen.

### Hoe nu verder?

Uw pand voldoet niet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012. U zult moeten beginnen met het herstellen van de fundering van uw pand.

Om de funderingsproblemen niet te laten verergeren en onveilige situaties te voorkomen willen wij:

- a. Dat **uiterlijk 1 december 2023** de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend bij het Omgevingsloket via [omgevingsloket.nl](http://omgevingsloket.nl).
- b. Schriftelijk een plan van aanpak van het funderingsherstel ontvangen. In het plan van aanpak moet een beschrijving van de technische aanpak staan met een planning voor het vernieuwen van de funderingen.

Als blijkt dat de vergunning niet is aangevraagd of als er geen voortgang in de plannen zit, dan kunnen wij overgaan tot handhaving en u een last onder dwangsom opleggen. Deze dwangsom kan oplopen tot €100.000,- of hoger.

### Samen met de burens

Op 21 augustus j.l. is tijdens een overleg door de eigenaren van Bellamystraat 40-44 voorgesteld om binnen 2 maanden een omgevingsvergunning aan te vragen voor het funderingsherstel van Bellamystraat 38-44. Bellamystraat 36 heeft hiervoor al een omgevingsvergunning. De panden Bellamystraat 36-44 maken deel uit van een bouweenheid met gemeenschappelijke bouwmuren en fundering. Eigenaren uit een bouwkundige eenheid zijn gezamenlijk verantwoordelijk bij funderingsproblematiek. Funderingsherstel kunt u het beste samen met uw burens doen. U zult afspraken moeten maken over de gezamenlijke bouwmuur, de zogenaamde mandelige muur die gemeenschappelijk bezit is. Ook de fundering die daaronder ligt is mandelig en daarom heeft u voor herstel toestemming nodig van uw burens, ook moeten afspraken gemaakt worden over verdeling van de kosten.

### Wilt u meer informatie?

Heeft u vragen? Neem dan contact op met het team Woningkwaliteit via e-mail naar [woningkwaliteit@amsterdam.nl](mailto:woningkwaliteit@amsterdam.nl) of via telefoonnummer 5.1, 2, e. U kunt ook contact opnemen met ondergetekende via telefoonnummer 5.1, 4, e. Op de site van Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek ([www.kcaf.nl](http://www.kcaf.nl)) vindt u meer algemene informatie, waaronder een stappenplan voor funderingsherstel.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e

Bouwkundig Toezichthouder Woningkwaliteit  
Gemeente Amsterdam