



Gemeente Amsterdam

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

AANGETEKENDE EN PER GEWONE POST

De heer 5.1, 2, e
Bellamystraat 36-H
5.1, 2, e AMSTERDAM

Datum 15 april 2024
Ons kenmerk Z2024-WK000218

Behandeld door 5.1, 2, e afdeling Wonen, Toezicht & Handhaving,
woningkwaliteit@amsterdam.nl

Ook verzonden aan Eigenaar van Bellamystraat 38, mw. 5.1, 2, e
Bijlage Voorzieningenlijst van 15 april 2024
Onderwerp **Wij zijn van plan een last onder bestuursdwang op te leggen op
Bellamystraat 36-38 in Amsterdam**

Geachte heer 5.1, 2, e

Een toezichthouder van team Woningkwaliteit heeft sinds 8 januari 2024 herhaaldelijk inspecties uitgevoerd bij de panden aan Bellamystraat 36 en 38. Voorts heeft constructeur Fugro voor het laatst op 12 april 2024 in opdracht van de gemeente een controle uitgevoerd. Tijdens deze inspectie heeft de toezichthouder geconstateerd dat het penant (muurdam) tussen deze twee panden met huisnummers 36 en 38, in zeer slechte staat verkeert en moet worden ingepakt omwille van veiligheid en omdat het pand niet voldoet aan de wettelijke eisen. U en uw buurvrouw op nummer 38 ontvangen daarom allebei een voornemen tot last onder bestuursdwang.

Wij lichten dit toe in deze brief.

Welke regels zijn overtreden?

U bent in overtreding omdat u niet heeft voldaan aan de eisen van artikel 3.8 en aan artikel 3.5 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 pand.

De gescheurde muurdam levert een overtreding op van artikel 3.8 Bbl. Daarmee voldoet uw pand niet aan de minimale eisen van het Bbl.

Voorts geldt op grond van artikel 3.5 Bbl een specifieke zorgplicht, welke inhoudt dat degene die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat de staat van het bouwwerk tot gevaar voor de gezondheid of veiligheid kan leiden, verplicht is alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om dat

gevaar te voorkomen of niet te laten voortduren. U heeft de specifieke zorgplicht overtreden. De muurdam tussen uw pand en dat van uw buurvrouw, verkeert namelijk in zeer slechte staat en moet binnen zeer korte termijn worden hersteld. Instandhouding van de muurdam in huidige staat, levert een gevaar voor de veiligheid op. De muurdam is gescheurd doordat de fundering van uw panden/bouwblok niet meer voldoet. Daardoor komt er extra veel druk op de muurdam, waardoor deze is gaan scheuren. Wanneer de muurdam niet wordt hersteld, bestaat het risico dat deze bezwijkt met alle gevolgen van dien.

In de bijlage bij deze brief vindt u een voorzieningenlijst. Hierin kunt u zien (foto's) en lezen wat de toezichthouder heeft geconstateerd.

Opleggen last onder bestuursdwang

Wij zijn van plan om handhavend op te treden tegen deze overtredingen. Dit willen wij doen door u ieder een last onder bestuursdwang op te leggen.

Wij zien u, de heer **5.1, 2, e** als overtreder omdat u eigenaar bent van het pand aan Bellamystraat 36 te Amsterdam. Als eigenaar bent u verantwoordelijk voor de staat van uw pand.

Wij zien u, mevrouw **5.1, 2, e** als overtreder omdat u eigenaar bent van het pand aan Bellamystraat 38 te Amsterdam. Als eigenaar bent u verantwoordelijk voor de staat van uw pand.

De last onder bestuursdwang betekent dat de muurdam tussen de panden op Bellamystraat 36-38 in Amsterdam, tijdelijk moet worden ondersteund. Dit kan door deze te laten inpakken. Dit moet u doen **binnen een termijn van twee weken** na dagtekening van het bestuursdwangbesluit.

Het is van groot belang dat u dit bouwkundige gebrek en veiligheidsrisico snel aanpakt, door de muurdam in te laten pakken. Dit is een tijdelijke oplossing totdat de fundering van uw bouwblok is hersteld. Volledig herstel of vervanging van de muurdam heeft pas zin nadat de fundering onder uw panden/bouwblok is hersteld.

Wat gebeurt er als u zich niet aan de last houdt?

De kosten tot ondersteuning van de muurdam schatten wij op dit moment in op € 20.000,- (zegge: twintigduizend euro). Er wordt een offerte opgevraagd bij een aannemer. Uit die offerte zal blijken wat het uitvoeren van de maatregelen naar verwachting zal kosten. Indien wij u een besluit last onder bestuursdwang opleggen, zal die offerte en voorts de kosten die vanuit de gemeente zijn gemaakt tot begeleiding, daarin worden opgenomen.

Als u de muurdam niet laat inpakken of op een andere manier tijdelijk laat ondersteunen, gaan wij dit (laten) doen. De kosten die wij daarvoor moeten maken (inclusief begeleiding van het proces) brengen wij volledig bij u in rekening. U moet deze kosten betalen, anders vorderen we de kosten in. Wij schakelen daarbij een incassobureau in. Alle extra kosten brengen wij ook bij u in rekening.

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. Bovendien willen wij met ons optreden voorkomen dat anderen denken dat zij dezelfde overtreding mogen plegen.

Is ontheffing of vergunning mogelijk? (legalisatiemogelijkheid)

U kunt geen ontheffing of een vergunning krijgen hiervoor. Dit komt omdat het Bbl géén ontheffingsmogelijkheid kent op de hiervoor genoemde punten. Legalisering van de overtreding is dan ook niet mogelijk.

Niet eens met ons voornemen?

Als u het niet eens bent met ons voornemen om een last onder bestuursdwang op te leggen kunt u hierop een zienswijze indienen (reactie geven). **Dit kan tot één week na de datum op deze brief.** Geef in uw zienswijze aan waarom u het niet eens bent met ons voornemen.

U kunt uw zienswijze per e-mail verzenden naar: woningkwaliteit@amsterdam.nl

U kunt uw brief per post verzenden naar:

Gemeente Amsterdam
Afdeling Wonen
Handhaving
t.a.v. team Woningkwaliteit
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam

Bezwaar maken of in beroep gaan

U kunt nu nog niet in bezwaar of beroep gaan tegen het voornemen om een last op te leggen. Dat kan pas als wij het definitieve besluit genomen hebben.

Bestuurlijke boete

Tot slot willen wij u erop attenderen dat wij u tevens een bestuurlijke boete op kunnen leggen op grond van artikel 18.12, eerste lid onder b Omgevingswet.

Wilt u meer informatie?

Of hebt u vragen? Neem dan contact op met het team Woningkwaliteit via:
woningkwaliteit@amsterdam.nl.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens het college,

5.1, 2, e

Mevrouw 5.1, 2, e

Teammanager Toezicht en Handhaving, stadsdeel West