



**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres
Stadsdeel Oost **03 MEI 2024**
Oranje-Vrijstaatplein 2
1093 NG Amsterdam
Postbus 94801
1090 GV Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 94801, 1090 GV Amsterdam

Per aangetekende en gewone post verzonden

Stichting Administratiekantoor Rapco
Postbus 19604
1000 GP AMSTERDAM

02 MEI 2024

Datum	2 mei 2024
Kenmerk	Z2023-0005578
OLO kenmerk	-
Behandeld door	F. Kruijt, Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, 06 34164218, F.Kruijt@amsterdam.nl
Bijlage	Voorzieningenlijst Kramatweg 93
Kopie aan	[REDACTED]
Onderwerp	Wij zijn van plan een last onder dwangsom op te leggen op de Kramatweg 93 in Amsterdam

Geacht bestuur,

Een toezichthouder van stadsdeel Oost heeft een bouwkundige opname gedaan van de panden aan de Kramatweg 82 tot en met 93 in Amsterdam. Dit is één complex van 12 panden dat in het bezit is van Stichting Administratiekantoor Rapco en D.B. Driessen. U bent namens de eigenaren ook de beheerder van deze panden. Bij de opname heeft de toezichthouder een groot aantal gebreken vastgesteld. De gebreken vormen een overtreding van meerdere artikelen van het Besluit bouwwerken leefomgeving en het Omgevingsplan.

Er is vastgesteld dat de voorgevel, het dak en de balkons aan de achterzijde niet voldoen aan minimale eisen die in het Besluit bouwwerken leefomgeving worden gesteld. Daarnaast zijn er diverse overtredingen vastgesteld in de gemeenschappelijke ruimtes en de woningen van deze panden. Wij zijn voornemens u een last onder dwangsom op te leggen om deze overtredingen op te heffen.

Omdat het een groot complex betreft van 12 panden krijgt u van ons verschillende aanschrijvingen. Wij sturen u een afzonderlijk besluit voor elk van de panden. Voor de grotere werkzaamheden van het dak en de gevel wordt u ook apart aangeschreven. De aanschrijving voor de gevel heeft u reeds ontvangen.

Deze aanschrijving ziet op de Kramatweg 93.

Welke regels zijn overtreden

U bent in overtreding omdat u het pand in een staat brengt, laat komen of houdt die niet voldoet aan het bepaalde in hoofdstuk 3 (bestaande bouw) van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De geconstateerde bouwkundige gebreken kunt u nalezen in de voorzieningenlijst in de bijlage. De bijlage maakt onverkort deel uit van het voorgenomen besluit. Gezien deze gebreken handelt u in strijd met het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Bbl. In de voorzieningenlijst zijn de gebreken gespecificeerd naar artikelnummer. Als eigenaar moet u voldoen aan de regels van hoofdstuk 3 van het Bbl. U draagt de zorg voor de naleving van deze regels.

Opleggen last onder dwangsom

Wij zijn van plan om handhavend op te treden tegen deze overtredingen. Dit willen wij doen door Stichting Administratiekantoor Rapco een last onder dwangsom op te leggen.

Wij zien Stichting Administratiekantoor Rapco als overtreder omdat u de eigenaar bent van het pand aan de Kramatweg 93 in Amsterdam, en in die hoedanigheid de overtredingen kunt beëindigen.

De last onder dwangsom betekent dat Stichting Administratiekantoor Rapco de overtredingen, zoals opgenomen in de bijlage bij deze brief, moet (laten) beëindigen en beëindigd moet houden. Dit kunt u bijvoorbeeld doen door de noodzakelijke voorzieningen uit te voeren zoals opgenomen in de voorzieningenlijst die als bijlage is bijgesloten. Dit moet u doen binnen een termijn van **6 weken** na dagtekening van het last onder dwangsombesluit.

Wat gebeurt er als u de last niet uitvoert

U moet op tijd en volledig de last uitvoeren. Anders moet u een dwangsom ineens betalen per overtreding. Zie de bijlage bij deze brief voor de dwangsom per overtreding.

Betalen van een dwangsom betekent niet dat de illegale situatie mag blijven bestaan. Wij mogen Stichting Administratiekantoor Rapco dan opnieuw een last onder dwangsom opleggen. Wij mogen dan ook een hogere dwangsom opleggen. Ook kunnen wij besluiten bestuursdwang te gebruiken. Dan maken wij een einde aan de overtredingen. De kosten daarvan moet u dan betalen.

Waarop is de hoogte van de dwangsom gebaseerd

De hoogte van de dwangsommen baseren we op ons handhavingsbeleid, VTH-Beleid Fysieke Leefomgeving 2024. Volgens ons zijn de dwangsommen in redelijke verhouding tot de zwaarte van de overtredingen. En van wat we willen bereiken met het opleggen van de last onder dwangsom.

U kunt geen vergunning krijgen

Wij hebben uitgezocht of u een vergunning of ontheffing kunt krijgen voor de overtredingen. Dit kan niet want u moet voldoen aan de overtreden bepalingen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Waarom wij optreden tegen overtredingen

Bij overtredingen moeten wij handhaven. Wij kunnen alleen afzien van handhaven als:

- er een goede kans is dat u toch nog een vergunning of ontheffing kunt krijgen. Wij gaven eerder al aan dat dit in uw geval niet kan, of
- handhaven onevenredig is tot de te dienen belangen. Wij zijn nog nagegaan of we bij u om deze reden zouden moeten afzien van handhaven. In uw geval is dat niet aan de orde omdat het belang van de bewoners van het pand bij het wonen in een ruimte die aan de minimale bouwtechnische eisen voldoet zwaarder weegt dan uw eventuele (financiële) belang bij het niet beëindigen van de overtredingen.

Wat zijn onze bevoegdheden om handhavend op te treden

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam mag 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 verder dat de bestuursrechtelijke handhaving onder andere 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.

Niet eens met ons voornemen

Als u het niet eens bent met ons voornemen om een last onder dwangsom op te leggen kunt u hierop een zienswijze indienen (reactie geven). Dit kan tot 2 weken na de datum op deze brief. Geef in uw zienswijze aan waarom u het niet eens bent met ons voornemen.

Reageren kan op 3 manieren:

- Stuur een brief naar:
College van burgemeester en wethouders
Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Postbus 94801
1090 GV AMSTERDAM
- Mail naar Friso Kruijt, behandelaar van dit dossier, via e-mailadres f.kruijt@amsterdam.nl
- Bel met Friso Kruijt op maandag tot en met donderdag van 9:00 uur tot 17:00 uur en vrijdag van 9:00 tot 12:00 via 06 34164218.

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.

Vragen of meer informatie

Misschien hebt u nog vragen. Of wilt u meer informatie. Neem dan contact op met de heer F. Kruijt. Hij is bereikbaar per mail via f.kruijt@amsterdam.nl, of van maandag tot en met donderdag van 09.00-17.00 uur en op vrijdag van 10.00-14.00 uur via telefoonnummer 06 34164218.

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

I.o. 

Othmar Henriëtte,
teammanager Procesuitvoering van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving van
stadsdeel Oost

BIJLAGE: Voorzieningenlijst Kramatweg 93

Overzicht van de overtredingen, wat u kunt doen om die te beëindigen en de dwangsommen per overtreding als u die niet beëindigt.

Gezondheidsaspect; wering van vocht

houtwerk aangetast, verrot,

Constatering:

Het houtwerk van de achtergevelkozijnen ter hoogte van de dakverdieping zijn aangetast en verrot waardoor het binnendringen van vocht van buiten onvoldoende wordt beperkt.

Te treffen voorzieningen:

Het herstellen van de kozijnen.

Dwangsom €1200 ineens (dwangsomrichtlijn: Kozijn in gevel)

Grondslag

Gezondheidsaspect; wering van vocht. Strijd met artikel 3.63 Bbl, jo 3.64 Bbl.

Gezondheidsaspect; wering van vocht

aangetast, lekkage

Constatering:

Het metsel- en het voegwerk van de schoorstenen is in slechte staat. Hierdoor wordt het binnendringen van vocht van buiten onvoldoende beperkt.

Te treffen voorzieningen:

Het herstellen van het metsel- en het voegwerk van de schoorstenen.

Dwangsom €5000 ineens (dwangsomrichtlijn: Restriscio gebruik bouwwerken, open erven en terreinen)

Grondslag

Gezondheidsaspect; wering van vocht. Strijd met artikel 3.63 Bbl, jo 3.64 Bbl

Gebruiksaspect; veilig en gezond gebruik

vervuild; etc

Constatering:

Het platte dak van de dakverdieping is vervuild. Er liggen bouwmaterialen op die bij storm schade/letsel kunnen veroorzaken.

Te treffen voorzieningen:

Het verwijderen van materialen op het platte dak.

Dwangsom €5000 ineens (dwangsomrichtlijn: Vuil c.q. afval op balkon, veranda, plat etc.)

Grondslag

Specifieke zorgplicht; veilig en gezond gebruik. Strijd met artikel 22.18, lid 1 Omgevingsplan.

Trappenhuis

Veiligheidsaspect; beweegbare constructieonderdelen

toegangsdeur woongebouw niet zelfsluitend

Constatering:

De toegangsdeur van het woongebouw is niet zelfsluitend en voorkomt daarmee niet aan veel voorkomende criminaliteit in een woongebouw.

Te treffen voorzieningen:

Het zelfsluitend maken van de toegangsdeur van het woongebouw.

Dwangsom €1000,- ineens (dwangsomrichtlijn: Deurbel / opener / spreekinstallatie)

Grondslag

Voorschriften inzake installaties; voorkomen van veel voorkomende criminaliteit in een woongebouw. Strijd met artikel 3.141 Bbl.

Veiligheidsaspect; beweegbare constructieonderdelen; veilig vluchten bij brand

toegangsdeur woongebouw af te sluiten met sleutel

Constatering:

De toegangsdeur van het woongebouw is af te sluiten met een sleutel verhindert hiermee het veilig vluchten

Te treffen voorzieningen:

Toegangsdeur woongebouw voorzien van draaiknopcilinder.

Dwangsom €15.000 ineens (dwangsomrichtlijn: Deuren in vluchtroutes zijn (niet) zonder voorwerp te openen)

Grondslag

Voorschriften veilig vluchten bij brand. Strijd met artikel 6.21 Bbl.

Veiligheidsaspect; algemene sterkte van de bouwconstructie

aangetast, verrot, los, verzakt, ontbreekt, kraak etc.

Constatering:

De vloer met balklaag op het niveau van trappenhuis eerste verdieping ter plaatse van de woningstoegangsdeur kraakt en is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten.

Te treffen voorzieningen:

Het herstellen van de vloer door de vloerdelen vast te zetten

Dwangsom €3.000 ineens (dwangsomrichtlijn: trap)

Grondslag

Veiligheidsaspect; algemene sterkte van de bouwconstructie. Strijd met artikel 3.8 Bbl.

Kramatweg 93-1**Veiligheidsaspect; algemene sterkte van de bouwconstructie**

aangetast, verrot, los, verzakt, ontbreekt, kraak etc.

Constatering:

De vloer met balklaag op het niveau van de eerste verdieping ter plaatse van de woonkamer vertoont een hoogteverschil en is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten.

Te treffen voorzieningen:

Het herstellen van het hoogteverschil in de vloer.

Dwangsom €1.500 ineens (dwangsomrichtlijn: Dekvloer)

Grondslag

Veiligheidsaspect; algemene sterkte van de bouwconstructie. Strijd met artikel 3.8 Bbl

Gezondheidsaspect; wering van vocht

metselwerk gescheurd, is gebroken, zit los, wordt naar buiten geduwd; etc.

Constatering:

Het metsel-, het voeg-, c.q het pleisterwerk van de voorgevel ter plaatse van de de woon- en slaapkamer op het niveau van eerste verdieping vertoont doorslaand vocht.

Te treffen voorzieningen:

Het herstellen van het metsel-, het voeg-, c.q het pleisterwerk van de voorgevel van ter hoogte van de eerste verdieping.

Dwangsom €5.000 ineens (dwangsomrichtlijn: Metsel- en voegwerk)

Grondslag

Gezondheidsaspect; gering van vocht. Strijd met artikel 3.63 Bbl, jo 3.64 Bbl

Veiligheidsaspect; algemene sterkte van de bouwconstructie

los, verrot, gescheurd

Constatering:

De binnenwand op het niveau van de 1e verdieping ter plaatse van de woonkamer/slaapkamer vertoont scheurvorming en is niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten.

Te treffen voorzieningen:

Het herstellen van de binnenwand.

Dwangsom €10.000 ineens (dwangsomrichtlijn: Binnenwanden)

Grondslag

Veiligheidsaspect; algemene sterkte van de bouwconstructie. Strijd met artikel 3.8 Bbl

Gezondheidsaspect; luchtverversing

geen/onvoldoende ventilatie

Constatering:

Er is geen ventilatie in de toiletdeur op de eerste verdieping. Het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht wordt onvoldoende beperkt.

Te treffen voorzieningen:

Het aanbrengen van een ventilatievoorziening in de toiletdeur.

Dwangsom €100 ineens (dwangsomrichtlijn: Ventilatie-roosters)

Grondslag

Gezondheidsaspect; luchtverversing. Strijd met artikel 3.66 Bbl.

Gezondheidsaspect; luchtverversing

geen/onvoldoende ventilatie

Constatering:

Er is geen ventilatie in de keuken op de eerste verdieping. Het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht wordt onvoldoende beperkt.

Te treffen voorzieningen:

Het aanbrengen van een ventilatievoorziening in de keuken

Dwangsom €1.000 ineens (dwangsomrichtlijn: Ventilatievoorziening)

Grondslag

Gezondheidsaspect; luchtverversing. Strijd met artikel 3.66 Bbl.

Veiligheidsaspect; algemene sterkte van de bouwconstructie

metselwerk gescheurd/ zit los, vertoont vertredingen, is gebroken, wordt naar buiten geduwd

Constatering:

Het metselwerk van de achtergevel op de derde verdieping vertoont scheurvorming en is nu niet meer bestand tegen de daarop werkende krachten.

Te treffen voorzieningen:

Het herstellen van het metselwerk. Het herstelwerk moet zijn afgestemd op het bestaande of originele werk.

Dwangsom €5.000 ineens (dwangsomrichtlijn: Metsel- en voegwerk)

Grondslag

Veiligheidsaspect; algemene sterkte van de bouwconstructie. Strijd met artikel 3.8 Bbl

Kramatweg 93-4**Gezondheidsaspect; wering van vocht**

verrot; verbindingen open, verroest, onvoldoende passend, niet afsluitbaar

Constatering:

De achtergevelbalkondeur op de vierde verdieping is onvoldoende passend waardoor het binnendringen van vocht van buiten onvoldoende wordt beperkt.

Dwangsom €1.000 ineens (dwangsomrichtlijn: Toegangsdeur)

Te treffen voorzieningen:

Het passend maken van de balkondeur in de achtergevel.

Grondslag

Gezondheidsaspect; wering van vocht. Strijd met artikel 3.64 Bbl

Gezondheidsaspect; luchtverversing

geen/onvoldoende ventilatie

Constatering:

Er is geen ventilatie in de toiletdeur op de vierde verdieping. Het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht wordt onvoldoende beperkt.

Te treffen voorzieningen:

Het aanbrengen van een ventilatievoorziening in de toiletdeur

Dwangsom €100 ineens (dwangsomrichtlijn: Ventilatie-roosters)

Grondslag

Gezondheidsaspect; luchtverversing. Strijd met artikel 3.66 Bbl.

Gezondheidsaspect; luchtverversing

geen/onvoldoende ventilatie

Constatering:

Er is geen ventilatie in de badkamerdeur op de vierde verdieping. Het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht wordt onvoldoende beperkt.

Te treffen voorzieningen:

Het aanbrengen van een ventilatievoorziening in de badkamerdeur.

Dwangsom €1.000 ineens (dwangsomrichtlijn: Ventilatievoorziening)

Grondslag

Gezondheidsaspect; luchtverversing. Strijd met art. 3.66 Bbl.