C.R.A. Bulo
Haarlemmerplein 29 II
1013 HP Amsterdam

Gemeente Amsterdam - Stadsdeel Centrum
Afdeling Vergunningen,Toezicht en Handhaving
T.a.v. de heer L. Janbroers - Teammanager Bouwtoezicht
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Amsterdam, 8 juli 2021

Onderwerp: klacht over de voortgang Haarlemmerplein 29 II

Geachte heer Janbroers,

Tot grote spijt moet ik mij wederom tot u wenden over mijn woonsituatie aan het Haarlemmerplein 29 II en het handelen van de heer Mantel als ambtenaar van de gemeente Amsterdam. Op 17 december jl. heb ik eerder een klacht indienen (zie bijlage I). Gezien de vakantie van de heer Mantel mail ik deze brief direct aan u en zal ik deze ook indienen bij klachtencentrum/ombudsman van de gemeente Amsterdam.

Vooropgesteld heb ik niets persoonlijk tegen de heer Mantel en vind ik het heel vervelend voor de verstandhouding dat ik genoodzaakt ben deze klacht in te dienen. Het is voor mij niet te begrijpen dat de heer Mantel zich dusdanig opstelt dat hij geen vervolg geeft aan zijn eigen bevindingen en voornemen tot het opleggen van last onder dwangsom op het Haarlemmerplein 29 II in Amsterdam zoals gesteld in de brief d.d. 16 maart 2021 met kenmerk Z2021-C002293 (bijlage II).

Op 3 maart jl. heeft de heer Mantel, vergezeld door een collega, geconstateerd dat Ymere in overtreding is. Citaat brief d.d. 16 maart 2021: *"U bent in overtreding omdat u*

- *het bouwwerk op het Haarlemmerplein 29-2 in Amsterdam in een staat brengt, laat komen of houdt die niet voldoet aan artikelen van Bouwbesluit 2012. Zie de Voorzieningenlijst. Daardoor handelt u in strijd met artikel 1 b lid 2 van Woningwet. Volgens dit artikel is het verboden een bestaand bouwwerk, open erf of terrein in een staat te brengen, te laten komen of te houden die niet voldoet aan de op de staat van dat bouwwerk, open erf of terrein van toepassing zijnde voorschriften.*

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

Wij zien u, stichting Ymere, als overtreder omdat u eigenaar van Haarlemmerplein 29-2 bent.

*De last onder dwangsom betekent dat **alle** in de voorzieningenlijst genoemde gebreken verholpen moeten worden op Haarlemmerplein 29-2 in Amsterdam. Dit moet u doen binnen een termijn van 6 weken na dagtekening van besluit.*

Wat gebeurt er als u de last niet uitvoert
U moet op tijd en volledig deze last uitvoeren. Anders moet u een dwangsom betalen van € 32.600,- ineens.

Betalen van een dwangsom betekent niet dat de illegale situatie mag blijven bestaan. Wij mogen u 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".

Vervolgens wordt gesteld waarop de hoogte van de dwangsom is gebaseerd, wat er gebeurt als u de dwangsom niet betaalt en waarom wij optreden tegen overtredingen. In dit laatste (citaat): *"Bij overtredingen moeten wij handhaven. Wij kunnen alleen afzien van handhaven als:*

- *handhaven onevenredig is tot de te dienen belangen. Wij zijn nog nagegaan of wij bij u om deze reden zouden moet afzien van handhaven. In uw geval is dit niet aan de orde omdat de overtreding van een geringe aard en ernst is".*

Dan volgen er een aantal alinea's die van huishoudelijke aard zijn.

De bijgevoegde voorzieningenlijst die door de heer Mantel is opgesteld, bestaat uit een aantal onderdelen. In de tabel heb ik de voorzieningen opgenomen die door de heer Mantel zijn geconstateerd en welke oplossing Ymere biedt en wat er nog open staat aangeduid met een X. Tevens heb ik de opmerkingen van de heer Smit, Projectbegeleider Specialistisch Onderhoud bij KBK die uit naam van Ymere optreedt en de aannemer is die de gebreken zal verhelpen, erbij vermeld. Voor uw informatie en ter onderbouwing van de nalatigheid van Ymere heb ik een maximale huurkorting gekregen omdat de Huurcommissie (bijlage VI en VII) ook een aantal gebreken heeft geconstateerd die gaan over het woongenot.

Voorzieningenlijst	Voorstel Ymere	Extra opmerkingen n.a.v. KBK van anderen en van mijzelf
A) Voorgevel		
• Toegangsdeur	X	X
• Ramen onvoldoende gangbaar	Worden passend gemaakt.	Gezien de opmerking van de heer Smit KBK is het de vraag of dit mogelijk is want de fabrikant van deze ramen bestaat niet meer. De inspecteur van de Huurcommissie heeft bepaald dat deze worden veroorzaakt door verzakking van het pand.
• Natuurstenen dorpel bij linkerraam is gescheurd en moet worden hersteld	X - in de voorzieningen lijst staat niet dat deze boven de voordeur is en er een risico bestaat dat deze naar beneden kan vallen.	KBK: daar is een steiger voor nodig om deze te vervangen.
B) Dak		
• Boeiboord in slechte staat	X	Deze veroorzaakt lekkage bij mijn dakraam en maakt dat de kamer op de 4de etage niet waterdicht is en het daardoor in de herfst, winter en lente vochtig blijft. Ik slaap daardoor in een vochtig bed.
C) Linker bouwmuur		
• Trappenhuis en overloop	Ja, dit wordt door Ymere aangepakt.	Hier is ook sprake van een blinde muur waar 25 jaar niets aan de buitenkant is gedaan. Dit betekent dat zodra het vocht weer binnendringt de situatie terug bij af is.
D) Algemeen		
• Electrische installatie voor	X	

het gehele pand voldoet niet aan de NEN 1010 enz.		
Verdiepingen		
1. linker bouwmuur bevindt zich een scheur ter plaatse van de voorgevel en bij de aansluiting van het plafond (art.BB 206 (best bouw, afdeling 2.1)	X	
2. Stucwerk van de badkamer en slaapkamer in slechte staat en moet worden hersteld (art. WW 1a)	Ja, wordt hersteld door Ymere aan de binnenkant	Er is door de inspecteur van de Wooncie. vocht in de muur geconstateerd dat wordt veroorzaakt door inkomend water van buiten. Ymere heeft gesteld dat zij deze alleen van de binnenkant herstelt en niet het probleem verhelpt aan de buitenkant omdat zij dat hebben gepland medio 2022. Dus bij nat weer zal het herstelde stucwerk weer loslaten door het indringende vocht van buiten.
3. Tussenmuur van de keuken en badkamer is gescheurd en moet worden hersteld.	Ja, wordt door Ymere hersteld.	Omdat er sprake is van verzadigd hout, houtrot en lekkage bij mijn buurman is er waarschijnlijk sprake van een groter probleem dan nu wordt erkend. Dit wordt door Ymere gebagatelliseerd en zal leiden tot grotere herstelwerkzaamheden.
4. Rechtergevel vertoont sporen van vocht ter plaatse van woonkamer op de 2de verdieping en de lekkage dient te worden hersteld (art. BB 3.25 (best bouw, afdeling 3.5).	X	Omdat Ymere geen buitenwerkzaamheden verricht tot medio 2022 wordt de muur alleen aan de binnenkant hersteld door het vervangen van de voorzetwand. Het probleem wordt niet aangepakt waardoor het vocht nadien weer de kans krijgt om binnen te dringen en daarmee zal het probleem niet verholpen zijn en loop ik het risico dat er binnen afzienbare tijd weer een vochtprobleem ontstaat.
5. de tegelbedekking en de vloer in de badkamer is in slechte staat en biedt onvoldoende weerstand tegen vocht van binnen. Het tegelwerk en vloer dienen hersteld en waar nodig worden vervangen (art BB 3.25 (best. bouw, afdeling 3.5)).	Ja, wordt door Ymere hersteld.	Zie punt 3. Bij mijn benedenbuurman is er tevens sprake van hetzelfde probleem en daar staat de badkamermuur bol staat, heeft dezelfde scheur in de vloer en laat het tegelwerk ook los. Dit impliceert dat er sprake is van verzadigd hout en de gipswand wat door Ymere wordt miskend en waarschijnlijk een groter

		onderhoud vraagt dan nu door Ymere wordt erkend.

Deze brief van de Mantel was nodig om Ymere in beweging te krijgen en heeft eindelijk geleid tot een bezoek van mevrouw Avedisian, Vastgoed regisseur van Ymere, vergezeld door haar collega op 21 april 2021. Tijdens dit bezoek heeft mevrouw Avedisian aangegeven dat er medio 2022 groot onderhoud gepland staat waarbij deze gebreken verholpen zouden worden. Aangezien ik correspondentie heb van Ymere waarin staat dat zij in 2018 deze belofte ook deden in 2019, 2020, 2021 en nu in 2022 heb ik aangegeven dat ik met deze toezegging geen genoegen neem. Tevens wist mevrouw Avedisian te vermelden dat het niet mogelijk was gezien de interne financiering/budgetten, het te bestellen steigerwerk en door het ontbreken van de vergunningen om de buitenkant werkzaamheden op te pakken. Zij stelt in het voorstel in haar email dat zij ook niet van plan is extra kosten te maken omwille van het verhelpen van de door de heer Mantel vermelde punten uit de voorzieningenlijst.

Ik heb aangegeven daar geen boodschap aan te hebben want ik heb in 2017 (bijlage IX)deze klachten al gemeld, wederom op 6 februari 2020 (bijlage X) bij Ymere n.a.v. een huurachterstand zaak die zij hebben aangespannen. Er was geen sprake van huurachterstand maar van niet op tijd betalen van de huur. Ik ben in reconventie gegaan waarbij Ymere alles heeft ontkend en heeft gezegd te voldoen aan de onderhoudwerkzaamheden. Aangezien je als huurder in Nederland altijd aan het kortste eind trekt hebben zij daarmee de rechtzaak gewonnen. Zij wisten dat zij gezien het bouwbesluit in gebreke waren en niet aan alle normen voldeden die nu door de heer Mantel zijn opgesomd. In de 25 jaar dat ik op dit adres woon heeft Ymere alleen mijn stortbak van het toilet hoeven vervangen, een raam bijgeschaafd zodat deze weer dicht kon en een deurpost vastgezet. Alle andere gebreken zijn nooit aangepakt en hebben geleid tot deze staat van mijn woning en het pand.

Ymere heeft op 25 mei 2020 de heer Schermer van KBK, aannemer van Ymere, langsgestuurd om een inventarisatie te doen, op 5 noverber 2020 de heer Smit van KBK n.a.v. rapport van de Huurcommissie. Beide medewerkers van KBK hebben geconstateerd dat er groot onderhoud en renovatie noodzakelijk is om het pand weer in bewoonde staat te herstellen. Op 25 mei jl. is de heer Smit op basis van een opsomming van Ymere (bijlage III), in aanwezigheid van de heer Mantel, wederom op bezoek geweest om te inventariseren welke werkzaamheden uitgevoerd moeten worden. Dit laatste bezoek heb ik betiteld als poppenkast; een vertragingstrategie. Tijdens dit bezoek heeft de heer Mantel nog de ferme uitspraak gedaan: "Ymere kan u wel de opdracht geven die zij hebben gesteld in de brief maar er zijn meerdere punten die zij moeten oppakken en ik heb daar het laatste woord in." Naar aanleiding van deze uitspraak heb ik de brief van de heer Mantel gemaild naar de heer Smit van KBK die het nogmaals zou bespreken met zijn opdrachtgever.

Na een aantal keren telefonisch contact te hebben gehad met mevrouw Avesedian van Ymere waarin geen sprake was van overleg maar van standpunten doordrukken die Ymere voor ogen had. Daarnaast hoopte mevrouw Avedisian op enig begrip van mijn kant voor de ontstane situatie waar ik helaas geen gehoor aan kon geven na het hebben van zo een lange adem en te voeren strijd. Op vrijdag 25 juni jl. heb ik een email gestuurd naar mevrouw Avesedian waarop zij op dinsdag 6 juli jl. heeft gereageerd. Naar verwachting is de opstelling van Ymere in dit schrijven zeer star en minimaal rekening houdend met mijn woonsituatie (bijlage IV & V). Eindelijk heeft Ymere een voorstel gedaan dat helaas erg teleurstellend is. Zij geven aan dat alleen de binnenwerkzaamheden worden uitgevoerd en zij niet van plan zijn de werkzaamheden aan de buitenkant naar voren te halen. Tevens hebben zij aangegeven dat ik gedurende 3 a 4 weken mijn huis uit moet en mijn spullen ingepakt in mijn woning moet laten zonder dat zij vervangende woonruimte voor mij regelen. Voor het vervangen van de verrotte en loszittende vloerdelen zal ik mijn vloerbekleding moeten verwijderen en daar staat geen compensatie tegenover.

Ik heb de heer Mantel woensdag 7 april jl. over het plan van Ymere gesproken en tot mijn verbazing heeft hij aangegeven het een goed voorstel te vinden. Hij kan niets zeggen over de punten die ik in de email heb aangegeven zoals de vervangende woonruimte en dat mijn spullen in de woning moeten blijven. De heer Mantel heeft aangegeven dat hij alleen iets over de punten kan zeggen die gaan over het bouwbesluit. Ik heb de heer Mantel gevraagd wat de stand van zaken is zoals gesteld in de brief

d.d. 16 april jl. en daarop heeft hij geantwoord dat deze zaken medio 2022 komen als Ymere het groot onderhoud aan het pand zal verrichten. De heer Mantel is van mening dat ik deze werkzaamheden moet accepteren en dat 'we' daarna gaan kijken naar de volgende stappen. Op mijn vraag of de heer Mantel ging handhaven, heeft hij aangegeven dit niet te doen omdat de werkzaamheden staan gepland en de procedures van vergunningen nemen veel tijd in beslag. Hij begrijpt dat Ymere daar meer tijd voor nodig heeft. Met andere woorden is de kerstboom opgetuigd maar wordt de kerst niet gevierd. De heer Mantel heeft wederom grootspraak gehouden zonder deze na te komen. Ik heb de heer Mantel gevraagd aan wiens zijde hij staat want het lijkt alsof Ymere hem met dogredenen heeft overtuigd niet te handhaven. Voor de tweede keer laat de heer Mantel mij als burger van de gemeente Amsterdam in de steek en ben ik genoodzaakt deze klacht in te dienen.

De heer Mantel heeft zich laten overtuigen op basis van het vergunningstraject en gelooft mevrouw Avedisian op haar 'blauwe ogen'. Graag krijg ik antwoord van de gemeente Amsterdam op de volgende vragen/klachten:

- Wat is het beleid van Bouw- en Woontoezicht als een burger van de gemeente Amsterdam ondersteuning vraagt bij een geschil met zijn woningbouwvereniging?
- Wat is het nut van het voornemen tot opleggen van een dwangsom als deze dwangsom niet wordt gehandhaafd en Ymere aan alle kanten de mogelijkheid krijgt om de kantjes eraf te lopen onder het mom van vergunningen, budgetten en steigerwerk.
- Wat is het beleid van de gemeente Amsterdam om over te gaan tot het nemen van een definitief besluit en een dwangsom op te leggen?
- Wat vindt de gemeente Amsterdam redelijke termijnen die gehanteerd moeten worden bij een dergelijke procedure? Neemt de gemeente dan de termijn die de burger al bezig is met het beslechten van deze klachten? In mijn geval 2017 zijn klachten al gemeld en nogmaals op 6 januari 2020. Dit terwijl in het schrijven van de heer Mantel d.d. 16 maart jl. een termijn van 6 weken wordt genoemd en wij bijna 4 maanden verder zijn sinds dit schrijven. In totaal ben ik inmiddels bijna 4 jaar verder.
- Wat is het nut van een voornemen tot het opleggen van een dwangsom die is opgelegd door een ambtenaar van de gemeente Amsterdam als er akkoord wordt gegaan dat er maar 4 punten van de 11 worden aangepakt. Er wordt in het voornemen d.d. 16 maart jl. duidelijk gesproken dat **alle** gebreken die in de voorzieningenlijst worden vermeld, opgelost dienen te worden.
- Is het gebruikelijk dat de ambtenaar van de gemeente Amsterdam akkoord gaat met een loze belofte van een partij die in gebreke is zonder dat hij daarvan een plan van aanpak heeft gezien, laat staan dat de vergunningen al zijn aangevraagd? Als ik 6 januari 2020 als uitgangspunt neem dan heeft Ymere 1,5 jaar de tijd gehad om vergunningen aan te vragen maar hebben zij ervoor gekozen om lak aan mijn woonsituatie te hebben.
- Mag je van een toezichthouder Bouw van de gemeente Amsterdam verwachten dat hij rekening houdt met de 'wetmatigheden' die gelden in de bouw? Met andere woorden dat hij zaken vanuit bouwkundig opzicht benadert en zich niet mee laat slepen door de aanpak van de gedaagde partij die aan symptoombestrijding doet door alleen de binnenkant aan te pakken en niet de daadwerkelijke oorzaak zoals door de heer Mantel is opgesomd in de voorzieningenlijst.

Ter afsluiting wil ik u er graag op attenderen dat mijn gezondheid ernstig achteruit gaat door deze woonsituatie. Gedurende 4 jaar wonen in een woning die schimmel op de muren bevat, alles klam aanvoelt in de natte seizoenen zoals de herfst/winter/lente, ik in een vochtig bed moet slapen omdat de muren op zolder in deze seizoenen doorwrongen van vocht zijn. Dan niet te spreken over de strijd die ik moet leveren tegen een grote partij als Ymere en nu genoodzaakt ben om voor een tweede keer een klacht in te dienen bij de gemeente Amsterdam over het niet handelen naar zijn eigen voornemens van de heer Mantel.

Dit is zeer stressvol, vraagt zeer veel energie en geeft heel veel negatieve energie. Dit leidt tot slapeloze nachten, het hele jaar door verkouden, het hebben van netelroos veroorzaakt door stress en dan nog niet te spreken over het ontbreken van überhaupt een woongenot. Ter illustratie mail ik u de foto's van mijn onderbuurman (bijlage IV) die te kampen heeft met dezelfde klachten.

Dit is de context waar ik in moet leven, waarbij ik wederom in mijn hemd sta en als burger van de gemeente Amsterdam niet wordt ondersteund naar belofte van de heer Mantel.

Graag zie ik uw reactie tegemoet.

Hoogachtend,

[redacted]

C.R.A. Bulo

c.c. : Heer Mantel
Klachtencentrum Gemeente Amsterdam

Bijlage:

I. Klacht d.d. 17 december 2020 over ondersteuning BWT
II. Voornemen last tot dwangsom van de heer Mantel d.d. 16 maart 2021 met kenmerk Z2021-C002293
III. Brief Ymere aan C. Bulo d.d. 30 april 2021 n.a.v. voornemen dwangsom
IV. Schrijven mevrouw Avesidian - Bulo - Mantel
V. Conceptplanning werkzaamheden
VI. Huurcie maximale huurkorting
VII. Rapport Huurcommissie n.a.v. bevindingen inspecteur
VIII. Foto's van onderbuurman Haarlemmerplein 29 I
IX. Reperatie verzoeken Ymere d.d. 28 augustus 2017
X. Foto's n.a.v. van klacht Ymere 6 februari 2020