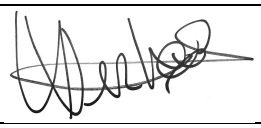
Gemeente Amsterdam

Rapport van bevindingen na ambtshalve controle, melding, handhavingsverzoek etc.

1. Wat is feitelijk geconsta-teerd?	
Op welk adres is de controle uitgevoerd?	Haarlemmerplein 29 -2. (Kadastraal object: ASD08 L 05982 G 0000)
Wanneer is de contro-le uitgevoerd?	20 maart 2023
Wat is er geconsta-teerd tijdens de con-trole?	Het bezoek aan het pand Haarlemmerplein 29 -2 met collega dhr. D. Mantel en de bewoner dhr. Bulo heeft plaatsgevonden op maandag 20 maart 2023. Reden van het bezoek is het verzoek tot handhaving ingekomen op 1 febr.2023. De bouwkundige gebreken waar om handhaving is verzocht betreffen; 1. Scheuren in muren van de keuken 2. Scheuren in muren van slaapkamer/zolderkamer, 3. Scheuren in keukenvloer 4. Verzakking van het plafond 5. Bewegende vloerdelen 6. Lekkende kozijnen 7. Ramen gaan moeilijk open 8. Verzakken van het pand Tevens over voorzieningen die reeds opgenomen waren in de last onder dwangsom; a. Klemmende ramen b. Lekkende kozijnen c. Inbraak gevoelig door steiger Hieronder wordt daarop uitgebreid op ingegaan.
Welk(e) wetsarti-kel(en) is (zijn) (mo-gelijk) overtreden?	De onderdorpel van het kozijn in de erker op de tweede verdieping is aan-getast, waardoor de uitwendige scheidingsconstructie niet meer water-dicht is. De dorpel moet worden hersteld, (art. 3.25 Bb);
Wat is het bewijs van de overtreding(en)?	(Zie bijlagen)
Wie is (zijn) de (waar-schijnlijke) overtre-der(s)?	Ymere

Met wie is er gesproken?	Eigenaar Ymere
Wat is er besproken/ welke afspraken zijn er gemaakt?	Ymere geeft aan niet bekend te zijn met nieuwe gebreken
Wat zijn de contactgegevens van degene(n) met wie is gesproken?	Er mail contact geweest tussen mw. C. Avedisian, Ymere en dhr. Mantel, SDC
Vergunning verleend?	
Beschermd pand	Gemeentelijk monument In Beschermd Stadsgezicht
Vergunningsvrije check	Voorzieningen betreffen onderhoud en kan vergunningsvrij uitgevoerd worden.
Ondertekening	
Datum Naam Functie	20 maart 2023, opgesteld op 17 april 2023 Mw. U. Verhoeven Senior toezichthouder Bouwtoezicht
Handtekening	

Bijlage: Checklist LHS

Puntsgewijze reactie op de bouwkundige gebreken volgens dhr. Bulo

1. Scheuren in muren van de keuken



In de achtergevel van het pand Haarlemmerplein 29 zijn krimpscheuren waargenomen op de tweede verdieping. Het gaat om de gemeenschappelijke bouwmuur met het pand Korte Marnixstraat 1. Een krimpscheur ontstaat door het krimpen van de verwerkt materialen, constructief heeft deze scheur geen betekenis.
De scheur in de muur van de keuken wordt niet in de lijst van voorzieningen opgenomen.

2. Scheuren in muren van slaapkamer/zolderkamer



In de achtergevel van het pand Haarlemmerplein 29 zijn krimpscheuren waargenomen op de vierde verdieping. Het gaat om de gemeenschappelijke bouwmuur met het pand Korte Marnixstraat 1. Een krimpscheur ontstaat door het krimpen van de verwerkt materialen, constructief heeft deze scheur geen betekenis.
De scheur in de muur van slaapkamer/zolderkamer wordt niet in de lijst van voorzieningen opgenomen.

3. Scheuren in keukenvloer



In de vloer nabij keukenblok is een krimpscheur waargenomen, dhr. Bulo heeft een stippellijn aangebracht. Een krimpscheur ontstaat door het krimpen van de verwerkt materialen, constructief heeft deze scheur geen betekenis.
De scheur in de keukenvloer wordt niet in de lijst van voorzieningen opgenomen.

4. Verzakking van het plafond



Een verzakking van het plafond is niet waargenomen.
Dhr. Bulo heeft een foto laten zien op zijn telefoon van het plafond richting de erker. Hierop is te zien dat het plafond niet helemaal recht loopt. Deze heb ik getracht op foto te zetten maar is niet gelukt. Op bovenstaande foto heb ik een rode ovaal gezet waar het plafond niet recht loopt volgens dhr. Bulo.
Het plafond loopt niet geheel strak echter heeft dit constructief geen betekenis.
Het plafond wordt niet in de lijst van voorzieningen opgenomen.

5. Bewegende vloerdelen



Op de vloer liggen multiplex platen, deze zijn vast genageld. In een multiplex plaat zit speling. Het is niet waar te nemen waar de platen op vastgezet zijn. De locatie van de geconstateerde speling is in het rood aangegeven.
Constructief heeft de speling geen betekenis.

6. Lekkende kozijnen



Aan de onderzijde van het raam van de erker is een lekspoor te zien. Tijdens het bezoek was er geen lekkage, de kozijnen waren droog en het stof kon worden weggeveegd van de vensterbank.
Dit punt wordt niet in de lijst van voorzieningen opgenomen.

7. ramen gaan moeilijk open




Geconstateerd is dat het middelste raam aan de Haarlemmerplein zijde niet goed open en dicht gaat. Dit geldt ook voor een raam aan Korte Marnixstraat zijde.
Conform Bouwbesluit moet een voorziening aanwezig zijn voor het zo nodig snel kunnen afvoeren van sterk verontreinigde binnenlucht. (art. BB 3.46 (bestaande bouw, afdeling 3.7))
In dit geval zijn er vijf ramen aanwezig waarvan er drie eenvoudig te openen en te sluiten zijn, zodat aan deze eis voldaan wordt.
Dit punt wordt niet in de lijst van voorzieningen opgenomen.

8 verzakken van het pand

Tijdens het bezoek is het gemeenschappelijke trappenhuis, de woning op de 2-de verdieping en de zolderkamer op de vierde verdieping bezocht. Om een uitspraak te doen over de fundering is een onderzoek noodzakelijk. Er is op dit moment geen aanleiding om een funderingsonderzoek uit te voeren.

Van dhr. Bulo vernomen dat de eigenaar een onderzoek gedaan heeft naar de fundering.
Navraag aan de eigenaar blijkt dat in 2020 in opdracht van Ymere, Bureau List met Fugro een funderingsinspectie en Houtonderzoek heeft uitgevoerd. Op basis van de inspectie wordt de kwaliteit van het beton en/of het metselwerk visueel beoordeeld en benoemd. De kwaliteit en samenhang van het metselwerk is beoordeeld als redelijk. Op basis van alle uitgevoerde, waarnemingen en toetsingen wordt de restlevensduur van de fundering conform NEN8707 bepaald op **15-25 jaar.** De bijbehorende classificatie conform de F3O richtlijn is hierbij benoemd als redelijk. Vandaar dat de eigenaar het besluit heeft genomen om periodiek onderhoud werkzaamheden in 2022 uit te voeren om zorg te dragen voor haar vastgoed.

Het stadsdeel is niet in bezit van de inhoud van het onderzoek naar de fundering.

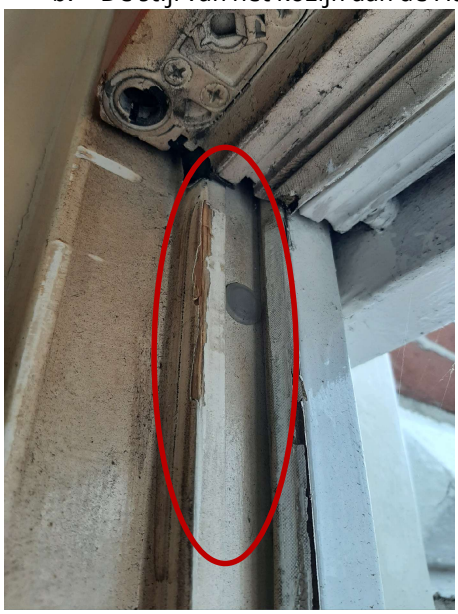
Tijdens het bezoek heeft dhr. Bulo zijn handhavingsverzoek met de volgende punten aangevuld;

a. Onderdorpel van de erker in slechte staat



Het hout van de onderdorpel van het raam in de erker is beschadigd. Er is geen lekkage geconstateerd echter is het hout makkelijk in te prikken.
De onderdorpel dient hersteld worden, dit zal opgenomen worden in de lijst van voorzieningen.

b. De stijl van het kozijn aan de Haarlemmerplein zijde is in zeer slechte staat



De rode ovaal geeft aan waar dhr.Bulo naar gewezen heeft. Het schilderwerk is aan de binnenzijde beschadigd, het hout is niet aangetast. Dit schilderwerk aan de binnenzijde wordt niet in de lijst van voorzieningen opgenomen.

c. Inbraakgevoelig door de steiger

Op het moment van het bezoek is geen steiger aanwezig, ik ga er vanuit dat dit punt niet meer relevant is.

Tijdens het gesprek met dhr. Bulo heeft hij zijn verbazing uitgesproken dat ik op de zelfde afdeling werk als dhr. Mantel. Hij spreekt zijn teleurstelling uit.

Volgens dhr. Bulo zakt het pand in korte tijd en zijn vrees is dat de scheurvorming verergerd en dan hij dan weer zijn woning uit zou moeten. Hij voelt zicht onheus behandelt door zijn verhuurder maar ook door de gemeente.
Meneer is teleurgesteld en boos.
Zijn wens is om op een juiste manier onderhoud te plegen, hij verstaat daaronder de fundering vervangen/verstevigen, isoleren en voldoen aan bouwbesluit 2012.
Volgens mijn waarnemingen voldoet de woning aan het Bouwbesluit 2012 de onderdorpel daar gelaten.