Gemeente Amsterdam
Centrum

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 256 4433
www.centrum.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Uitreiken, opplakken, aantekenen (en per gewone post)

[redacted]

Datum 15 september 2016
Kenmerk [redacted]
Behandeld door Mevr. [redacted]
Kadastrale aanduiding [redacted]

Onderwerp **STAKEN GEBRUIK LOGIESGEBOUW/HOTEL [redacted] WEGENS VLUCHT- EN BRANDONVEILIG GEBRUIK EN STRIJD BESTEMMINGSPLAN**

Geachte heer, mevrouw,

Op 15 september 2016 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam, samen met de Brandweer Amsterdam-Amstelland een bezoek gebracht aan het adres [redacted] bestaande uit [redacted] zijn toeristen aangetroffen in twee logiesverblijven. Daarnaast zijn er twee logiesverblijven aangetroffen zonder toeristen. Dit betekent dat er sprake is van één logiesgebouw/hotel.
Op het adres [redacted] (begane grond) staan vier personen ingeschreven in het GBA systeem, namelijk mevrouw [redacted] Op het adres [redacted] staat niemand ingeschreven. De eigenaren van dit gebouw zijn de heer [redacted] en mevrouw [redacted] De huurder van [redacted] is de heer [redacted] Het boekingskantoor [redacted] waarvan mevrouw [redacted] de contactpersoon is, verhuurt de woning [redacted] aan de heer [redacted]

Uit de rapportage van de Brandweer Amsterdam-Amstelland blijkt dat er sprake is van een logiesgebouw met een vlucht- en brandonveilige situatie. Gelet op de aangetroffen situatie adviseert de Brandweer ons om de situatie zo spoedig mogelijk te beëindigen. Wij zijn van mening dat dit advies zorgvuldig tot stand is gekomen en nemen dit advies over. Gelet op deze omstandigheden, onze beginselplicht tot handhaving en onderstaande belangenafweging zien wij ons genoodzaakt om op te treden.

Besluit
Gelet op de motivering, zoals genoemd in dit besluit en de rapportages, artikel 125 Gemeentewet, artikel 5.21 en 5:31 Algemene wet bestuursrecht, artikel 5.17 Wet algemene bepalingen

omgevingsrecht (Wabo), artikel 2.1 lid 1 onder d Wabo i.s.m. artikel 2.2 Besluit omgevingsrecht, artikel 4.1 Bouwverordening Amsterdam, artikel 1a en 1b Woningwet in samenhang met de artikelen 2.87, 2.88, 2.89, 2.90, 2.97, 2.98, 2.99, 2.100, 2.111, 2.113, 2.114, 2.115, 6.1, 6.3, 6.19, 6.20, 6.22, 6.23, 6.24, 6.26, 6.27, 6.31, 6.33, 6.35, 6.36, 7.1, 7.8, 7.11 en 7.12 Bouwbesluit en artikel 11.1 en 11.5.10 van het geldende bestemmingsplan "Postcodegebied [redacted] i.s.m. artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo, gelasten wij de heer [redacted] en mevrouw [redacted], als eigenaar en de heer [redacted] als huurder en mevrouw [redacted] persoon/gebruiker van het adres [redacted] om het gebruik van dit adres als logiesgebouw/hotel onmiddellijk te (laten) staken en gestaakt te houden.

Bestuursdwang

Aangezien er sprake is van een onveilige situatie op dit adres hebben wij de logiesverblijven op [redacted] op donderdag 15 september 2016, na 16.00 uur afgesloten, door het slot te vervangen. De kosten van de bestuursdwang zullen wij verhalen op de overtreder(s).

Beëindiging bestuursdwang en overleg

Toeristen boeken op verschillende manieren logiesverblijven. Dit kan via internet, maar bijvoorbeeld ook via plaatselijke boekingskantoren in Amsterdam en omgeving. Om de loop naar dit illegale logiesgebouw/hotel te staken en de rust te herstellen wordt dit logiesgebouw/hotel in ieder geval voor drie maanden gesloten. Daarnaast wordt deze termijn ook gehanteerd om te onderzoeken in welke mate de gebruiker/eigenaar verwijtbaar heeft gehandeld.

Na deze termijn van drie maanden dient u aan te tonen, dat het logiesgebouw in de toekomst niet meer als logiesgebouw wordt gebruikt. In dit kader willen wij een plan van aanpak ontvangen, waarin onder andere staat hoe u de aangetroffen logiesverblijven op een legale manier gaat (laten) gebruiken. Een ontbinding van de huurovereenkomst met de tussenpersonen/huurder(s) kan hier onderdeel van zijn. Op basis van dit bedrijfsplan beoordelen wij of er voldoende vertrouwen bij ons bestaat, dat u zich aan de regels gaat houden.

Voor het maken van een afspraak om het bedrijfsplan te bespreken, kunt u contact opnemen met de heer [redacted] op het telefoonnummer [redacted] of met mevrouw [redacted] op het telefoonnummer [redacted]

Nadere toelichting

Overtredingen

Er zijn toeristen aangetroffen op het bovengenoemde adres. Dit betekent dat er sprake is van drie overtredingen, namelijk:

1) Handelen in strijd met de brandveiligheidseisen in het Bouwbesluit en de Woningwet.
2) Handelen zonder omgevingsvergunning brandveilig gebruik.
3) Handelen in strijd met het bestemmingsplan.

Gelet op de overtredingen onder 1 en 2 zien wij ons genoodzaakt om met spoedeisende bestuursdwang op te treden.

Overtreders

Wij zien naast de huurder en de gebruikers van de adressen ook de eigenaar als overtreder, omdat in de artikelen van de Woningwet, de Wabo en het bestemmingsplan het laten gebruiken van een deel van het gebouw in strijd met de voorschriften verboden is.

Aangetroffen situatie

Op 15 september 2016 is geconstateerd dat het adres te Amsterdam bestaat uit vier bouwlagen. Het adres betreft de eerste en de tweede bouwlaag. Het adres betreft de derde en de vierde bouwlaag. Hieronder wordt per bouwlaag aangegeven wat er is aangetroffen tijdens de controle.

Eerste bouwlaag

Op de eerste bouwlaag zijn vier studenten aangetroffen. Deze studenten staan ook ingeschreven in het GBA systeem. Deze studenten huren elk een kamer en delen de badkamer en de keuken. Nu deze verdieping wordt gebruikt als woning door studenten blijft deze buiten beschouwing van dit besluit.

Tweede bouwlaag

Op de tweede bouwlaag zijn twee logiesverblijven aangetroffen.
In het eerste logiesverblijf waren drie toeristen uit Saoedi-Arabië aanwezig. Deze toeristen hebben voor twee nachten geboekt, van 13 september 2016 tot 15 september 2016. De toeristen hebben geboekt via www.booking.com en hebben voor dit verblijf € 372,96 betaald. Daarnaast is € 15,- contant voor schoonmaakkosten betaald. De toeristen vertelden dat ze de sleutel via hebben gekregen.
In dit logiesverblijf zijn vier slaapplaatsen aangetroffen. Op basis van de aard en inrichting van dit logiesverblijf concluderen wij dat er niet gewoond wordt, maar dat dit enkel wordt gebruikt voor de verhuur aan toeristen. Er zijn geen persoonlijke spullen aangetroffen die wijzen op reguliere bewoning.

In het tweede logiesverblijf was niemand aanwezig die de deur na aankloppen open deed. Nadat het slot door de slotenmaker werd geopend zijn de toezichthouders binnen geweest. Dit logiesverblijf had dezelfde hotelmatige inrichting als het eerste logiesverblijf. Er was toeristische informatie aanwezig en op het aanrechtblok lag een boekingsbewijs en een vliegticket van mogelijk vorige toeristen.
In dit logiesverblijf zijn vier slaapplaatsen aangetroffen. Op basis van de aard en inrichting van dit logiesverblijf concluderen wij dat er niet gewoond wordt, maar dat dit enkel wordt gebruikt voor de verhuur aan toeristen. Er zijn geen persoonlijke spullen aangetroffen die wijzen op reguliere bewoning.

Derde bouwlaag

De derde bouwlaag wordt sinds 1 september 2016 gehuurd door de heer In het huurcontract staat dat de heer huurt, bestaande uit de tweede en de derde verdieping. De huur bedraagt € 1.950 per maand. Deze bouwlaag zag er nog leeg uit met enkele verhuisdozen en was niet hotelmatig ingericht. Nu deze verdieping wordt gebruikt als woning door de heer blijft deze buiten beschouwing van dit besluit.

Vierde bouwlaag
Op de vierde bouwlaag zijn twee logiesverblijven aangetroffen.
In het eerste logiesverblijf waren twee toeristen uit Israël aanwezig. Deze toeristen hebben voor zes nachten geboekt, van 13 september 2016 tot 19 september 2016. De toeristen hebben geboekt via www.airbnb.com en hebben voor dit verblijf 845 dollar betaald. De toeristen vertelden dat ze aan de sleutel zijn gekomen aan de hand van een video die ze van hebben ontvangen.
In dit logiesverblijf zijn twee slaapplaatsen aangetroffen. Op basis van de aard en inrichting van dit logiesverblijf concluderen wij dat er niet gewoond wordt, maar dat dit enkel wordt gebruikt voor de verhuur aan toeristen. Er zijn geen persoonlijke spullen aangetroffen die wijzen op reguliere bewoning. Er was toeristische informatie aanwezig en de inrichting van het logiesverblijf was hetzelfde als de tweede bouwlaag.

In het tweede logiesverblijf was niemand aanwezig die de deur na aankloppen open deed. Nadat het slot door de slotenmaker werd geopend zijn de toezichthouders binnen geweest. Dit logiesverblijf had dezelfde hotelmatige inrichting als het eerste logiesverblijf. Er was toeristische informatie aanwezig en het keukenblok was hetzelfde als de voorgaande logiesverblijven. Ook de badkamer en de keuken waren identiek aan de voorgaande logiesverblijven. In dit logiesverblijf zijn twee slaapplaatsen aangetroffen. Het bed zag er beslapen uit. Op basis van de aard en inrichting van dit logiesverblijf concluderen wij dat er niet gewoond wordt, maar dat dit enkel wordt gebruikt voor de verhuur aan toeristen. Er zijn geen persoonlijke spullen aangetroffen die wijzen op reguliere bewoning.

Over het adres wordt op de website www.booking.com en www.airbnb.com reclame gemaakt. De namen van de logiesverblijven zijn

Conclusie
Op basis van de constateringen komen wij tot de conclusie dat de tweede en vierde bouwlaag elk bestaan uit twee logiesverblijven, die worden gebruikt als een logiesfunctie. Samen vormen deze vier logiesverblijven een logiesgebouw/hotel. In dit logiesgebouw/hotel zijn in totaal twaalf slaapplaatsen aanwezig. Bij de controle zijn vijf toeristen aangetroffen.

Spoedeisend optreden vanwege brand- en vluchtonveilige situatie
In artikel 1a van de Woningwet staat dat een ieder alles moet doen dat in diens vermogen ligt om er voor te zorgen dat er geen gevaar voor de veiligheid en gezondheid ontstaat dan wel voortduurt. Bovendien is het, op grond van artikel 1b Woningwet, verboden om een gebouw in een staat te brengen, te laten komen, te houden, in gebruik te nemen, te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de (minimale) brandveiligheidsvoorschriften voor bestaande bouw in het Bouwbesluit. Deze eisen zijn gesteld om de veiligheid van personen te garanderen.

Het doel van de brandveiligheidsvoorschriften is het voorkomen van slachtoffers (doden en gewonden). Het is daarbij belangrijk dat het gebouw veilig is en dat personen die tijdelijk in een gebouw verblijven, bij een beginnende brand tijdig worden gewaarschuwd, zodat zij veilig kunnen vluchten. Indien niet wordt voldaan aan de veiligheidseisen voor een logiesgebouw, is er sprake van een onveilige situatie.

In dit geval zijn er toeristen aangetroffen. Omdat deze personen hier tijdelijk verblijven is er, gelet op artikel 1.1 lid 2 Bouwbesluit, sprake van een logiesfunctie. Bij twee of meer logiesverblijven is er sprake van een logiesgebouw.

Uit de rapportage van de Brandweer Amsterdam-Amstelland blijkt dat er sprake is een vlucht- en brandonveilige situatie. Gelet op de aangetroffen situatie adviseert de Brandweer ons om de onveilige situatie zo spoedig mogelijk te beëindigen. De onveilige situatie wordt veroorzaakt, doordat er sprake is van meerdere ernstige overtredingen. Geconstateerd is dat er geen brandmelding- en ontruimingsinstallatie, met doormelding naar de Brandweer aanwezig is. Daarnaast is er geen noodverlichting, geen vluchtrouteaanduidingen, geen blusmiddelen, geen brandweeringang en geen zelfsluitende deuren. Ook voldoet de draairichting van de deuren niet. Verder is de compartimentering en subbrandcompartimentering onvoldoende en is er geen beschermde vluchtroute. Tot slot vindt er opslag in de stookruimte plaats en zijn de deuren in de vluchtroutes niet te openen zonder gebruikmaking van losse voorwerpen. Wij zijn van mening dat dit advies zorgvuldig tot stand is gekomen en nemen dit advies over.

Geen omgevingsvergunning brandveilig gebruik

Op grond van artikel 2.1 lid 1 onder d Wabo, artikel 2.2 Bor en artikel 4.1 Bouwverordening Amsterdam geldt er een vergunningplicht, indien er bedrijfsmatig nachtverblijf wordt verschaft aan meer dan vier personen. De vergunningplicht geldt ook indien er toeristen zijn en meer dan vier slaapplaatsen.

Een vergunning is noodzakelijk voor die situaties die gevaar op kunnen leveren door een verhoogde kans op brand, dan wel een verhoogde kans op de negatieve gevolgen van een eenmaal uitgebroken brand. Indien uit de aanvraag blijkt dat er sprake is van een onveilige situatie dient de omgevingsvergunning, gelet op artikel 2.13 Wabo, geweigerd te worden. Voor dit adres is geen omgevingsvergunning brandveilig gebruik verleend. Dit betekent dat er sprake is van een overtreding.

Bestemmingsplan

Het adres heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd-1'. Uit artikel 11.1 van dit bestemmingsplan blijkt dat hotels (horeca 5) niet zijn toegestaan op dit adres. Onder een hotel verstaan wij een gebouw waarin reizigers verblijven. Uit artikel 11.5.10 van dit bestemmingsplan blijkt dat short stay gebruik evenmin is toegestaan. Uit de definities blijkt dat er alleen sprake is van short stay, indien er sprake is van een verblijf door een huishouden, die hier minimaal één week verblijven. In dit geval verblijven de toeristen enkele nachten op dit adres en is er geen sprake van één huishouden.

Op basis van de aangetroffen situatie komen wij tot de conclusie dat er geen sprake is van woningen (Raad van State nr: 201600024/1/A1), maar van strijdig gebruik en een overtreding. De overtreding is niet legaliseerbaar, omdat wij geen nieuwe hotels willen in dit gebied. Dit betekent dat er, naast de strijdigheid met de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit, de Woningwet en de Wabo aspect brandveilig gebruik, ook sprake is van strijd met het bestemmingsplan.

Zienswijze

Aangezien er sprake is van spoedeisende bestuursdwang zijn wij niet verplicht om een zienswijze te vragen. Een toezichthouder heeft echter op 15 september 2016 omstreeks 13:00 uur telefonisch gesproken met mevrouw , de contactpersoon van het boekingskantoor die op de huurovereenkomst staat tussen de heer De toezichthouder heeft gevraagd waarom dit adres als logiesgebouw/hotel wordt gebruikt.
gaf aan dat de appartementen aan toeristen worden verhuurd. Ze vertelde dat ze voor de heer werkt en dat de heer op de hoogte is van de toeristische verhuur van de verblijven. Zij is door de heer ingehuurd om de sleutels aan de toeristen te geven en zorgt voor de schoonmaakploeg van de logiesverblijven.

Wij merken hierover het volgende op. Zoals tijdens het zienswijzegesprek is aangegeven, is het gebruik hotelmatig. Er zijn toeristen aangetroffen die slechts enkele dagen hier verblijven. Voor de brandveiligheidseisen gelden de eisen uit het Bouwbesluit. Hier wordt niet aan voldaan.

Belangenafweging

Gelet op het algemeen belang, onze plicht om op te treden tegen overtredingen, de constateringen en conclusies van de Brandweer Amsterdam-Amstelland en de toezichthouders van stadsdeel Centrum komen wij tot de conclusie dat er sprake is van diverse overtredingen, waarbij er sprake is van een gevaarlijke en onveilige situatie, waartegen onmiddellijk dient te worden opgetreden. In de belangenafweging hechten wij meer belang aan het algemene belang, de Wabo, Woningwet en het bestemmingsplan dan aan de belangen van de gebruikers en overtreders.

Besluit geldt ook voor uw rechtsopvolgers

Hierbij laten wij u weten dat dit besluit ook geldt voor uw eventuele rechtsopvolger en verdere rechtsopvolgers (volgens artikel 5:18 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Als iemand anders uw taken in deze kwestie overneemt, is deze rechtsopvolger verplicht om dit besluit uit te voeren.

Informatie over besluit in het gemeentelijke beperkingenregister en -registratie

Dit besluit wordt ingeschreven in het gemeentelijke beperkingenregister en de beperkingenregistratie. Op die manier kan iedereen de gegevens van dit besluit inzien bij het stadsdeel en bij het kadaster. Ook kan iemand bij het stadsdeel een afschrift opvragen van dit besluit of van de gegevens die hierover zijn opgenomen in de beperkingenregistratie.

Overige strijdigheden

De geconstateerde situatie kan ook in strijd zijn met de Huisvestingswet. Indien hier sprake van is, ontvangt u hier later nog bericht over. Indien één van de overtreders de afgelopen twee jaar betrokken is geweest bij de sluiting van een onveilig logiesgebouw, kan een bestuurlijke boete Woningwet worden opgelegd aan deze overtreder.

Ten slotte wijzen wij u erop dat wij informatie uit dit besluit aan derden ter beschikking kunnen stellen. Het kan daarbij gaan om websites, waar u reclame maakt en/of andere mogelijke belanghebbenden.

Contact opnemen
Indien u vragen heeft over de uitvoering van dit besluit kunt u contact opnemen met de heer [redacted] op het telefoonnummer [redacted] of met mevrouw [redacted] op het telefoonnummer [redacted]

Hoogachtend,
namens het algemeen bestuur van de bestuurscommissie Centrum

[redacted]

Bezwaar

Iedere belanghebbende bij dit besluit kan, op grond van artikel 7:1, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, binnen zes weken na verzending van dit besluit, een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het algemeen bestuur van de bestuurscommissie Centrum, directie bedrijfsvoering, afdeling Juridische Zaken, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam. Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en bevat tenminste de naam, het adres en telefoonnummer van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht, alsmede de gronden van het bezwaar.

Een bezwaarschrift schorst niet de werking van het besluit.

Als onverwijlde spoed dat vereist, kan na indiening van een bezwaarschrift bovendien een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam.

Een verzoek om voorlopige voorziening kan ook digitaal worden gevraagd. Dat kan via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikking over een elektronische handtekening (DigiD). De precieze voorwaarden staan op genoemde site. Aan het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffiekosten verbonden.