Gemeente Amsterdam

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Uitreiken, opplakken, aantekenen (en per gewone post)
[redacted]
T.a.v. [redacted]
[redacted]
[redacted]

Datum	12 augustus 2019
Kenmerk	[redacted]
Behandeld door	[redacted]
Kadastrale aanduiding	[redacted]
Onderwerp	**STAKEN GEBRUIK LOGIESGEBOUW/HOTEL [redacted], WEGENS VLUCHT- EN BRANDONVEILIG GEBRUIK EN STRIJD BESTEMMINGSPLAN**

Geachte heer [redacted],

Op 10 augustus 2019 en 12 augustus 2019 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam, op 12 augustus 2019 samen met de Brandweer Amsterdam-Amstelland, een bezoek gebracht aan de adressen [redacted] Op beide adressen zijn toeristen aangetroffen in twee logiesverblijven. Dit betekent dat er sprake is van één logiesgebouw/hotel. Op de adressen staan geen personen ingeschreven in de Basisregistratie personen (BRP).

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, gelasten wij [redacted] als eigenaar, de heer [redacted] als gebruiker en andere mogelijke gebruikers, als overtreders van geconstateerde op de adresse[redacted] om het gebruik van deze adressen als logiesgebouw/hotel/short stay appartement onmiddellijk te (laten) staken en gestaakt te houden.
Wij wijzen in dit kader op 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, 2.113, 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, 6.35,6.36,7.11 en 7.12 Bouwbesluit

en artikel 7.1 van het geldende bestemmingsplan Postcodegebied 1012 i.s.m. artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo.

Bestuursdwang
Aangezien er sprake is van een onveilige situatie op beide adressen hebben wij de deuren van de logiesverblijven op 12 augustus 2019, na 16:30 uur afgesloten, door de sloten te vervangen. De kosten van de bestuursdwang zullen wij verhalen op de overtreder(s).

Beëindiging bestuursdwang en overleg
Dit besluit is een last onder bestuursdwang. De bestuursdwang (de afsluiting) duurt in beginsel drie maanden. U kunt een heropeningsverzoek doen. Wij beoordelen dit verzoek op basis van een te voeren overleg, een plan van aanpak en het uitgevoerde onderzoek. Heropening kan plaatsvinden, indien wij het vertrouwen hebben dat de overtreders zich aan de regels houden, de rust is hersteld en de loop naar het illegale logiesgebouw/hotel is gestaakt.

Voor het maken van een afspraak om het plan van aanpak te bespreken, kunt u contact opnemen met de Gemeente Amsterdam afdeling Wonen op het telefoonnummer 020 251 4192 of via het emailadres handhavingwonen@amsterdam.nl.

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 10 augustus 2019 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam de woningen op het adres [redacted] bezocht.

[redacted]
In de woning is een logiesverblijf aangetroffen. In dit logiesverblijf hebben de toezichthouders vijf toeristen uit [redacted] aangetroffen. 10.2.d en 10.2.g [redacted] In dit logiesverblijf zijn zes slaapplaatsen aangetroffen. De toeristen hebben verklaard 10.2.d en 10.2.g [redacted]

[redacted]

In de woning op het adres [redacted] is een logiesverblijf aangetroffen. In dit logiesverblijf hebben de toezichthouders drie toeristen uit [redacted] aangetroffen. 10.2.d en 10.2.g [redacted] De toeristen hebben verklaard [redacted]

De toezichthouders zijn maandagochtend met de brandweer teruggegaan naar de logiesverblijven om de brandveiligheid te controleren.

[redacted]

Op 12 augustus 2019 hebben de toezichthouders in het logiesverblijf dezelfde groep toeristen aangetroffen als op 10 augustus 2019.

[redacted]

Op 12 augustus 2019 hebben de toezichthouders in het logiesverblijf een toerist uit [redacted] aangetroffen. 10.2.d en 10.2.g [redacted]

Voor de adressen [redacted] wordt op de website booking.com reclame gemaakt onder de naam [redacted].

Op basis van de constateringen komen wij tot de conclusie dat dit logiesgebouw uit twee logiesverblijven bestaat met negen slaapplaatsen. Er zijn in totaal acht toeristen aangetroffen.

Op basis van de constateringen komen wij tot de conclusie dat elke verdieping bestaat uit één logiesverblijf, dat wordt gebruikt als een logiesfunctie. Samen vormen deze twee logiesverblijven een logiesgebouw/hotel. In dit logiesgebouw/hotel zijn in totaal negen slaapplaatsen aanwezig. Bij de controles zijn in totaal negen toeristen aangetroffen.

<u>Spoedeisend optreden vanwege brand- en vluchtonveilige situatie</u>
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, geen noodverlichting, geen vluchtrouteaanduidingen, geen blusmiddelen, geen brandweeringang en geen zelfsluitende deuren. Verder is de compartimentering en subbrandcompartimentering onvoldoende. 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

De adressen [redacted] hebben in het bestemmingsplan Postcodegebied 1012, de bestemming Gemengd-1. Uit artikel 7.1 van dit bestemmingsplan blijkt dat hotels (horeca 5) niet zijn toegestaan op de onderhavige adressen. Onder een hotel verstaan wij een gebouw waarin reizigers verblijven. Uit artikel 7.5.20 van dit bestemmingsplan blijkt dat short stay gebruik evenmin is toegestaan.

Op basis van de aangetroffen situatie komen wij tot de conclusie dat er geen sprake is van woningen, 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 12 augustus om 10:45 uur telefonisch gesproken met de heer [redacted] en gevraagd waarom dit adres als logiesgebouw/hotel wordt gebruikt. De heer [redacted] heeft verklaard dat er momenteel een verbouwing gaande is, dat hij de het pand in de gaten houdt en bezig is met klussen. Ook heeft hij verklaard dat hij niet de eigenaar is, dat de eigenaar op vakantie is en dat het de intentie is van de eigenaar om de woningen binnenkort te verhuren aan expats. Tevens heeft de heer [redacted] verklaard de eigenaar te gaan bellen en in de middag bij de sluiting aanwezig te zijn.

Wij merken hierover op dat de afsluiting niet wordt uitgesteld, omdat er sprake is van een onveilige situatie.

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 afdeling Wonen op het telefoonnummer 020 251 4192 of via het e-mailadres handhavingwonen@amsterdam.nl.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,



M. Bolkestein
Hoofd Toezicht & Handhaving
Wonen

Bezwaarclausule
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 Juridisch Bureau, Postbus 483, 1000 AL 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.