[redacted]

Van: Secretariaat Labré Advocaten <info@labre.nl>
Verzonden: vrijdag 14 september 2018 10:26
Aan: handhavingwonen
Onderwerp: Stichting Calella / Sluiting [redacted] uw kenmerk [redacted]
Bijlagen: Brief aan gemeente Amsterdam met 4 bijlagen-14092018101922.pdf

Geachte mevrouw, heer,

Op verzoek van mr. [redacted] zend ik u een afschrift van zijn brief met 4 bijlagen aan u van heden. Deze brief wordt u vandaag tevens per gewone post toegezonden. Kortheidshalve verwijs ik u naar de inhoud van de bijlage.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Juridisch secretaresse
(maandag, dinsdag en vrijdag aanwezig)

Labré advocaten

T +31(0)20 3052030
F +31(0)20 3052031

www.labre.nl

Labré advocaten is a member of WARWICK LEGAL NETWORK, an international association of independent law firms, in strategic alliance with ASEAN

Labré advocaten

Per gewone post
Burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam
P/a stadsdeel Centrum, Directie bedrijfsvoering,
afdeling Juridische Zaken
Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM

Vooruit per e-mail: handhavingwonen@amsterdam.nl

Betreft: heropeningsverzoek [redacted]

Amsterdam : 14 september 2018
Onze referentie : 8139/dodh
Uw referentie : [redacted]
Inzake : **Stichting Calella / Sluiting** [redacted]
E-mail : [redacted]@labre.nl

Geachte heer, mevrouw,

Bij brief van 26 juni 2018 heeft uw college aan mijn cliënte de stichting "Stichting Calella", gevestigd te Amsterdam en voor deze zaak woonplaats kiezend aan mijn kantoor, medegedeeld tot sluiting te zijn overgegaan van de adressen [redacted] te Amsterdam. Een afschrift van dit besluit gaat hierbij als **bijlage 1**.

Cliënte is eigenaar van deze woningen. Inmiddels heeft zij bezwaar aangetekend tegen dit besluit bij de gemeente waarvan afschrift wordt overgelegd als **bijlage 2**.

In het besluit is vermeld dat de sluiting in beginsel drie maanden duurt en dat een heropeningsverzoek kan worden ingediend. Hierbij dien ik namens cliënte haar heropeningsverzoek in voor de woning [redacted]. Het heropeningsverzoek voor [redacted] zal op een later moment worden ingediend.

Heropeningsverzoek woning [redacted]

Ten aanzien van de woning aan de [redacted] merkt cliënte op dat zij in haar bezwaarschrift tegen de sluiting het standpunt heeft ingenomen dat deze woning ten onrechte is gesloten, omdat de woning simpelweg niet illegaal is gebruikt als logiesgebouw/hotel. Cliënte heeft dat standpunt ook ingenomen in haar zienswijze tegen het voornemen van uw college d.d. 20 juli 2018 om aan haar voor deze woning een bestuurlijke boete op te leggen voor verboden verhuur aan toeristen.

Bezoekadres:
Gebouw "De Lairesse"
De Lairessestraat 180
1075 HM Amsterdam
T +31(0)20 3052030
F +31(0)20 3052031

Postadres:
Postbus 75727
1070 AS Amsterdam
info@labre.nl
www.labre.nl
KvK nr. 34375394

Member of Warwick Legal Network
an international association
of independent law firms
www.warwicklegal.com

In uw besluit om tot sluiting over te gaan is vermeld dat een heropeningsverzoek wordt beoordeeld op basis van te voeren overleg, een plan van aanpak en het uitgevoerde onderzoek. Voorts is vermeld dat heropening kan plaatsvinden indien u het vertrouwen heeft dat de overtreder zich aan de regels houdt, de rust is hersteld en de loop naar het illegale logiesgebouw/hotel is gestaakt.

Aangezien cliënte het oneens is met de sluiting, ligt het voor de hand dat zij thans een heropeningsverzoek bij u indient. Hoewel cliënte bereid is om overleg te voeren en overleg met u te blijven voeren is zij van mening dat van haar niet kan worden verlangd om een plan van aanpak ten aanzien van de woning [redacted] in te dienen. Immers, het standpunt van cliënte is dat zich geen overtreding heeft voorgedaan en om die reden valt niet in te zien welk plan cliënte zou moeten ontwikkelen, teneinde de niet-bestaande overtreding te beëindigen danwel in de toekomst te voorkomen. Cliënte voelt zich in haar standpunt gesterkt door uw brief van 6 september 2018 (**bijlage 3**) waarin is vermeld dat u naar aanleiding van cliënte's zienswijze hebt besloten af te zien van het opleggen van een bestuurlijke boete inzake de woning [redacted]

Ter volledigheid gaat hierbij als **bijlage 4** nog het door cliënte aangekondigde vonnis van de kantonrechter tegen de huurder van [redacted] die een flinke huurachterstand had laten ontstaan. De vorderingen van cliënte zijn toegewezen; de huurovereenkomst is ontbonden en huurder dient de woning te ontruimen. Cliënte kan nu aan een nieuwe huurder gaan verhuren. Om te kunnen ontruimen en opnieuw te verhuren dient de gemeente wel eerst heropening van het pand toe te staan. Zonder heropening zal cliënte schade lijden.

<u>Verzoek</u>
Gelet op het bovenstaande wordt uw college verzocht om de woning aan de [redacted] te heropenen door middel van het verlenen van schriftelijke toestemming daarvoor en het ter beschikking stellen van de sleutels van deze woning aan cliënte.

Graag verneem ik zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen de wettelijke beslistermijn hierop uw beslissing. Graag plan ik voor de gewenste teruggaaf van de sleutels een afspraak met u in.

Wellicht ten overvloede merk ik op dat eventuele schade bij cliënte als gevolg van een onverhoopte (onrechtmatige) weigering van de heropening op de gemeente zal worden verhaald. Cliënte vertrouwt erop dat het zover niet zal hoeven komen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

BIJLAGE 1

Gemeente
Amsterdam

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

Stichting Calella
Fred. Roeskestraat 97B
1076 EC Amsterdam

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Datum 26 JUNI 2018
Kenmerk [redacted]
Behandeld door [redacted]
Kadastrale aanduiding Amsterdam F F 7269 A5/A6

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

Geachte heer, mevrouw,

Op 13 juni 2016 hebben wij de adressen [redacted] gesloten naar aanleiding van een onveilige situatie. Op 25 juni 2018 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam, samen met de Brandweer Amsterdam-Amstelland een bezoek gebracht aan het adres [redacted]. Op deze adressen zijn toeristen aangetroffen in vier logiesverblijven. Dit betekent dat er sprake is van één logiesgebouw/hotel. Volgens de Basisregistratie Personen (hierna: BRP) staat op het adres [redacted] staat niemand ingeschreven. Volgens de BRP staat op het adres [redacted] mevrouw [redacted] ingeschreven. De eigenaar van dit gebouw is Stichting Calella. De huurder van het adres [redacted] s mevrouw [redacted]. Voor het adres [redacted] is er geen huurder bekend.

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 1.16, 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, 6.7, 6.8, 6.19, 6.20, 6.22, 6.23, 6.24, 6.26, 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, gelasten wij Stichting Calella als eigenaar van het adres [redacted] en mevrouw [redacted] als huurder en 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 voordeur van deze adressen op 25 juni 2018, na 15.30 uur afgesloten, door het slot 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 het telefoonnummer 020 251 4192.

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 gebruiker 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 25 juni 2018 is geconstateerd dat de adressen [redacted] te Amsterdam bestaat uit drie bouwlagen. In de vaststelling van dit besluit zijn de volgende feiten en omstandigheden ten aanzien van [redacted] die door de toezichthouders zijn geconstateerd van belang.

Ten aanzien van
Dit adres bevindt zich op de eerste verdieping van het pand aan de . De toezichthouders hebben geconstateerd dat er één logiesverblijf is in de woning. Ten tijde van het bezoek is er niemand aangetroffen. 10.2.d en 10.2.g

Ten aanzien van
Dit adres bevindt op de tweede en derde verdieping van het pand aan de . De toezichthouders hebben drie logiesverblijven aangetroffen.
Op de tweede verdieping bevindt zich één logiesverblijf. De toezichthouders hebben in het verblijf een koffer en een man uit aangetroffen. De aangetroffen man verklaart dat hij 10.2.d en 10.2.g

Op de derde verdieping bevinden zich twee logiesverblijven. Op één van de logiesverblijven zijn er twee toeristen aangetroffen uit . Dit logiesverblijf wordt op airbnb.com aangeboden als "".

Op de andere logiesverblijf op de vierde verdieping zijn er twee toeristen aangetroffen uit de . Dit logiesverblijf wordt op airbnb.com aangeboden als "
10.2.d en 10.2.g

10.2.d en 10.2.g

10.2.d en 10.2.g

Conclusie
Op basis van de constateringen komen wij tot de conclusie dat er vanaf de eerste verdieping vier logiesverblijven zijn. Samen vormen deze vier logiesverblijven een logiesgebouw/hotel. In dit logiesgebouw/hotel zijn in totaal acht slaapplaatsen aanwezig. Bij de controle zijn er in totaal vijf 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. Daarnaast ontbreken er noodverlichtingen, vluchtrouteaanduidingen,een brandweeringang en zelfsluitende deuren. Verder is de compartimentering en subbrandcompartimentering onvoldoende. Gelet op de aangetroffen situatie adviseert de Brandweer ons om de onveilige situatie zo spoedig mogelijk te beëindigen. 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 [redacted] heeft 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 deze adressen. Onder een hotel verstaan wij een gebouw waarin reizigers verblijven.
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. De toezichthouders hebben echter op 25 juni 2018 om 11.04 uur telefonisch gesproken

met mevrouw [redacted] Mevrouw [redacted] verklaart dat zij een bed and breakfast runt op het adres aan de [redacted] Wij merken hierover op dat de toeristen hebben verklaard [redacted] 10.2.d en 10.2.g. Bovendien is er sprake van drie logiesverblijven met zes slaapplaatsen. Hiermee wordt niet voldaan aan de bed and breakfastcriteria.

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 gemeente Amsterdam afdeling Wonen 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 handhavingwonen@amsterdam.nl of via telefoonnummer: 020- 251 4192.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

B.A.

M. Bolkestein
Hoofd Toezicht & Handhaving
Wonen

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.

BIJLAGE 2

Labré advocaten

3SRRDT7487085

AANGETEKEND
Burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam
p/a Stadsdeel Centrum, Directie bedrijfsvoering, Afd. Juridische Zaken
Postbus 202
1000 AE Amsterdam

Vooruit per e-mail: [redacted]*@amsterdam.nl*

Betreft: bezwaargronden

Amsterdam : 14 augustus 2018
Onze referentie : 8139
Uw referentie : JB.18.006673.001
Inzake : **Stichting Calella / sluiting** [redacted]
E-mail : [redacted]@labre.nl

Geacht college,

1. Bij brief van 24 juli 2018 heb ik namens mijn cliënte, de stichting "Stichting Calella", gevestigd te Amsterdam en voor deze zaak woonplaats zoekend te mijnen kantore, bezwaar gemaakt op nader aan te voeren gronden tegen uw besluit van 26 juni 2018, inhoudend de sluiting van de woningen [redacted]. Een kopie van dit besluit ging daarbij als bijlage 1.

2. Bij brief en bij e-mail van 6 augustus 2018 hebt u mij een termijn verleend t/m 20 augustus 2018 voor het indienen van de gronden van het bezwaar namens cliënte. Bij dezen dien ik de gronden van het bezwaar tijdig in.

Aanleiding voor de sluiting

3. De aanleiding voor de sluiting is, kort samengevat, dat u van oordeel bent dat voornoemde woningen als illegaal logiesgebouw/hotel worden gebruikt, waardoor 1) in strijd zou zijn gehandeld met de brandveiligheidseisen in het Bouwbesluit en de Woningwet, 2) zou zijn gehandeld zonder omgevingsvergunning brandveilig gebruik en 3) er zou zijn gehandeld in strijd met het bestemmingsplan. U hebt spoedeisende bestuursdwang toegepast omdat volgens u sprake is sprake is van een onveilige situatie. U baseert uw besluit op een rapport van bevindingen van twee toezichthouders/BOA's van 25 juni 2018 (hierna: het 'rapport van de toezichthouders') alsmede op een rapportage van de brandweer Amsterdam-Amstelland van 3 juli 2018 (hierna: het 'brandweerrapport').

Bezoekadres:
Gebouw "De Lairesse"
De Lairessestraat 180
1075 HM Amsterdam
T +31(0)20 3052030
F +31(0)20 3052031

Postadres:
Postbus 75727
1070 AS Amsterdam

info@labre.nl
www.labre.nl
KvK nr. 34375394

Member of Warwick Legal Network
an international association
of independent law firms
www.warwicklegal.com

Ten aanzien van [redacted]

4. In uw besluit is over deze woning vermeld:

P. 3
"Dit adres bevindt zich op de eerste verdieping van het pand aan de [redacted] *De toezichthouders hebben geconstateerd dat er één logiesverblijf is in de woning. Ten tijde van het bezoek is er niemand aangetroffen.* 10.2.d en 10.2.g [redacted]

5. In het Rapport van Bevindingen is over deze woning vermeld:

10.2.d en 10.2.g [redacted]

6. In het Brandweerrapport is over deze woning vermeld:

*"**1e Verdieping***
2e bouwlaag, een appartement met een voorkamer met banken en tafel, middenkamer met keuken, sanitair en sauna, achterkamer met een twee persoonsbed en kasten. Hier zijn geen toeristen aangetroffen, maar met 2 slaapplaatsen."

➢ ***Machtiging binnentreden***

7. De woning [redacted] is zonder toestemming van de eigenaar of bewoner binnengetreden. Bij uw besluit is geen kopie machtiging tot binnentreden gevoegd. Zekerheidshalve betwist cliënte dat u beschikte over een dergelijke machtiging.

➢ ***Geen overtreding bewezen***

8. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geldt als uitgangspunt dat op het bestuursorgaan de bewijslast rust van een overtreding en dat, in geval van twijfel, aan de betrokkene het voordeel van de twijfel dient te worden gegund (vergelijk overweging 4.8.3 van het arrest van de Hoge Raad van 15 april 2011, ECLI:NL:HR:2011:BN6324, en de uitspraak van de Afdeling van 10 juli 2013, ECLI:NL:RVS:2013:234).

9. Cliënte is van opvatting dat uw college er niet in is geslaagd om bewijs te leveren van een overtreding in de woning [redacted]. Cliënte heeft deze woning in juni 2017 in eigendom verkregen. Op dat moment was de woning door de vorige eigenaar, de heer [redacted] reeds verhuurd aan dhr. [redacted] (verder: [redacted]).

10. In ieder geval per 1 september 2017 is [redacted] gestopt met betaling van de maandelijkse huur. Cliënte is thans met [redacted] in een huurgeschil verwikkeld over de achterstallige betaling van de huur in de periode september 2017 t/m heden. Deze procedure is aanhangig bij de Rechtbank Amsterdam, afdeling privaatrecht, zaaknr. 6722677 CV EXPL 18-5464. Naast betaling van de achterstallige huur heeft cliënte in die gerechtelijke procedure ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning gevorderd. Totdat deze vorderingen onherroepelijk worden toegewezen kan de woning niet aan iemand anders dan [redacted] worden verhuurd.

11. Voor zover cliënte bekend, heeft [redacted] de woning in de bewuste periode altijd bewoond. Omdat de huurovereenkomst nooit door [redacted] is opgezegd, moet daarnaast worden aangenomen dat [redacted] tot en met heden nog altijd over huurrechten beschikt. Dat is ook de reden waarom cliënte genoodzaakt was om in rechte ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning te vorderen.

12. Cliënte is ervan overtuigd dat geen sprake is (geweest) van hotelmatig gebruik. Niet in geschil is dat in de woning geen toeristen/hotelgasten zijn aangetroffen. Ook is er geen sprake van toeristische recensies van de woning [redacted] Evenmin is sprake van de aanwezigheid van een contactpersoon die verantwoordelijk is voor de vermeende toeristische verhuur.

13. Uit het brandweerrapport blijkt dat er slechts twee slaapplaatsen in de woning zijn aangetroffen.

14. Ten aanzien van de aangetroffen etensresten en 'bescheiden' stelt cliënte vast dat door u niet is toegelicht van wie deze zaken afkomstig zijn. Ieder forensisch bewijs ontbreekt. Evenmin hebt u toegelicht hoe lang deze zaken in de woning lagen. Ook de uitstraling en inrichting van de woning geeft geen aanleiding voor uw conclusie dat sprake is van een *'gebruikelijke hotelmatige uitstraling'*. Hotels zijn doorgaans erg netjes. De woning [redacted] is echter in een rommelige staat aangetroffen.

15. De omstandigheid dat er volgens de toezichthouders geen persoonlijke spullen (van [redacted] zijn aangetroffen die duiden op reguliere bewoning en dat ter plaatse niemand was ingeschreven in de gemeentelijke basisregistratie, doet aan het bovenstaande niet af. Niet valt uit te sluiten dat [redacted] de woning op enig moment heeft verlaten en zich heeft uitgeschreven zonder cliënte daarvan in kennis te stellen (en de woning kennelijk in een rommelige staat heeft achtergelaten). Dat neemt niet weg dat cliënte – zolang er door de civiele rechter nog geen vonnis is gewezen – ervan uit moet gaan dat [redacted] de woning nog immer bewoont, dat hij over huurrechten beschikt en dat cliënte de woning op dit moment dus ook niet aan anderen kan verhuren.

16. Tot slot levert ook de 'melding woonfraude' van 19 juni 2018, waarnaar in uw voornemen wordt verwezen, ten aanzien van [redacted] geen bewijs of zelfs maar een begin van bewijs van woningonttrekking op. De melding heeft aldus uw voornemen niet uitsluitend betrekking op [redacted], maar ook op [redacted] De melding dat in de woningen sprake zou zijn van een onrechtmatige verhuursituatie en dat sprake is van veel huisvuil, is onvoldoende precies en onvoldoende betrouwbaar en wordt dan ook door cliënte betwist. Omdat cliënte verder niet inhoudelijk bekend is met deze melding verzoek ik u mij daarvan (desnoods geanonimiseerd) afschrift toe te zenden.

➢ ***Gebrek aan differentiatie: geen sprake van 1 object maar van 2 afzonderlijke woningen***

17. Van belang is dat de woning [redacted] (waar geen toeristen zijn aangetroffen en waar maar twee slaapplaatsen waren) geen deel uitmaakt van de (hierna te bespreken) woning [redacted] (waarin wel toeristen zijn aangetroffen). Het brandweerrapport lijkt uit te gaan van één adres/object. In het rapport is op p. 1 immers gesteld:

> *"Naar aanleiding van een inspectie op 25-06-2018 op het adres* [redacted] *en* [redacted] *berichten wij u als volgt."*

alsmede (p.2):

> ***"Omschrijving object***
> *Het gebouw heeft vier bouwlagen".*

alsmede (p.2):

"Onze conclusie is dat in het object sprake is van een vlucht- en brandonveilige situatie. De brandweer acht het noodzakelijk dat deze situatie zo spoedig mogelijk wordt beëindigd en adviseert het Stadsdeel hiervoor passende maatregelen te nemen."

18. De zelfstandige woning op de eerste verdieping lijkt in het kader van de toetsing aan het bestemmingsplan en het bouwbesluit over één kam te worden geschoren met de zelfstandige woning op de tweede verdieping en bovengelegen bouwlagen. Dat is onterecht. Er is geen bewijs van bewoning/gebruik door toeristen van de woning [redacted] en deze maakt ook geen deel uit van de woning [redacted] De huurster van [redacted] heeft ook geen toegang tot [redacted]

19. Uit het feit dat er ten hoogste twee slaapplaatsen waren in [redacted] *(brandweerrapport: "hier zijn geen toeristen aangetroffen maar 2 slaapplaatsen")* volgt reeds dat geen sprake kan zijn geweest van een onveilige situatie. Bij minder dan vijf slaapplaatsen is er geen omgevingsvergunning brandveilig gebruik vereist. Er was in deze woning evenmin sprake van hotelmatig gebruik als bedoeld in het bestemmingsplan Postcodegebied 1012. In de woning zijn immers geen reizigers aangetroffen.

Ten aanzien van [redacted]

20. Uw verwijt aan cliënte ten aanzien van deze woning is dat er toeristen zijn aangetroffen die de gehele woning ter beschikking hadden en dat er geen sprake zou zijn van permanente bewoning door de hoofdbewoonster. Cliënte kan zich om de volgende redenen vinden in boeteoplegging aan haar.

21. Deze woning is per 15 januari 2018 verhuurd aan mevrouw [redacted] In de huurovereenkomst is vermeld dat de woning slechts als zelfstandige woonruimte gebruikt mag worden. Voorts is in de huurovereenkomst bepaald dat huurder gedeelten van de woning mag onderverhuren mits hij aan alle eisen voldoet die daarop van toepassing zijn, een en ander op straffe van een contractuele boete:

    "12.15 Onderhuur/pension/short stay/bed&breakfast, airbnb
    In afwijking van de algemene voorwaarden is het Huurder bekend dat het gehuurde (gedeeltelijk) aan derden kan worden verhuurd of in gebruik af te staan aan derden. Ook voor de huur van een korte periode. Mits huurder aan alle eisen voldoet die daarop van toepassing zijn."

    ➢ ***(Mogelijk) geen sprake van overtreding***

22. Omdat de vermeende overtredingen feitelijk zijn begaan door de huurder en niet door cliënte, is huurder de aangewezen persoon om inhoudelijk in te gaan op het door uw college gemaakte verwijt. **Uw college wordt hierbij verzocht om mij kopie toe te zenden van de (eventueel) door huurder ingediende bezwaarschrift tegen de gang**

van zaken. Mogelijk blijkt uit de stellingen van huurder ontegenzeggelijk dat de sluiting voor de woning [redacted] onterecht is. In dat geval wenst cliënte zich daarbij aan te sluiten en maakt zij dat bezwaar tot het hare. Cliënte behoudt zich alle rechten voor om te betogen dat (ook) in deze woning geen sprake was van een overtreding.

- ***Cliënte heeft voldaan aan haar zorgplicht en is (derhalve) geen overtreder***

23. Cliënte is ermee bekend dat huurder op 17 januari 2018 de woning [redacted] bij de gemeente heeft aangemeld als B&B-woning. Cliënte ging ervan uit dat huurder zich aan de voor B&B-verhuur geldende voorwaarden zou houden, waartoe huurder ingevolge het hiervoor vermelde art. 12.15 van de huurovereenkomst ook verplicht is. Juist vanwege voornoemde melding zou het handelen in strijd met de aan dit gebruik gekoppelde voorwaarden immers een groot risico vormen voor de huurder. De woning stond sinds de melding immers op de radar van de gemeente.

24. Cliënte is hoe dan ook van mening dat zij in voldoende mate heeft voldaan aan haar zorgplicht als eigenaar en kan niet als overtreder worden beschouwd. Ten eerste is, zoals hiervoor opgemerkt, van belang dat de B&B werd geëxploiteerd door de huurder en niet door cliënte. Uit de huurovereenkomst blijkt, zoals hiervoor toegelicht, dat bij de verhuur jegens de huurder bedongen dat B&B op straffe van een boete slechts is toegestaan bij naleving van de daarvoor geldende (gemeentelijke) eisen. Cliënte is derhalve zo zorgvuldig geweest om zulks uitdrukkelijk in de huurovereenkomst op te doen nemen.

25. Zoals hiervoor vermeld, behoefde cliënte vanwege de gedane B&B-melding, uit de (eventueel) aanwezige toeristische recensies niet te concluderen dat er sprake was van onrechtmatige verhuur aan toeristen. Op grond van de B&B-melding mochten er immers toeristen in de woning verblijven. Verder is het zo dat de woning relatief nog maar kortstondig (zes maanden) werd verhuurd.

26. Evenmin kan cliënte worden verweten niet zelf te hebben geconstateerd dat de huurder, zoals u stelt maar wat niet vaststaat, ten tijde van de controle de woning niet zelf bewoonde. Dit zal immers mogelijk nog door de huurder worden betwist. Indien al aangenomen zou moeten worden dat de huurder op het moment van de controle elders woonde, kan niet uitgesloten worden dat daarvan nog maar kort sprake was. Er is immers sprake geweest van een eenmalige controle op 24 juni 2018, zodat door u niet is vastgesteld dat sprake was van een langdurige overtreding. In dat geval valt niet in te zien hoe het redelijkerwijs in de macht van cliënte lag om zulks zelf te constateren. Cliënte is niet bevoegd om de woning onaangekondigd te betreden. En zou cliënte wel een controle/bezichtiging hebben aangekondigd, dan zou dit hoogstwaarschijnlijk hebben geleid tot ongedaanmaking van de beweerdelijke overtreding door de huurder vóór het moment van controle/bezichtiging.

- ***Gevaarzetting [redacted] discutabel***

27. Vaststaat dat de woning [redacted] aangemeld als B&B-woning zodat in deze woning dus toeristen mogen verblijven. Daar wordt in het brandweeradvies geen rekening mee gehouden. Cliënte betoogt dat het brandweeradvies om die reden onvolledig en (mogelijk) onjuist is.

CONCLUSIE

28. Namens cliënte verzoek ik u het bezwaar gegrond te verklaren, het bestreden besluit te herroepen en de bij cliënte opgekomen kosten voor rechtsbijstand ex artikel 7:15 lid 2 Awb aan haar te vergoeden.

29. Cliënte behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om haar standpunten te wijzigen/aan te vullen.

30. Gelieve ingevolge artikel 2:1 Awb de vervolgcorrespondentie aan mij te richten.

[redacted]

BIJLAGE 3

Zie document nummer 217

BIJLAGE 4

Zie document nummer 209