act

FORT

Fort Advocaten N.V.
Koningslaan 60
1075 AG Amsterdam
P.O. Box 70091
1007 KB Amsterdam
The Netherlands

T +31 (0)20 664 51 11
F +31 (0)20 662 04 70
E amsterdam@actlegal-fort.com

www.fortadvocaten.nl
www.actlegal-fort.com

Nr. 100
Overal 10.2.e

PER AANGETEKENDE POST
Gemeente Amsterdam
Afdeling Wonen
Handhaving
t.a.v. mevr. [redacted]
Postbus 1900
1000 BX AMSTERDAM

Gemeente Amsterdam
02 FEB. 2019
Ontvangen

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

act legal offices

Amsterdam
Bratislava
Brussels
Budapest
Frankfurt
Paris
Prague
Vienna
Warsaw

www.actlegal.com

Amsterdam, 31 januari 2019

Inzake : [redacted]
Onze ref. : 2549445.1/20180402/SAST
Uw ref. : Kenmerk [redacted]
E-mail : [redacted]@fortadvocaten.nl

Geachte mevrouw [redacted],

Namens cliënt, de heer [redacted], eigenaar van het pand aan de [redacted], bericht ik u naar aanleiding van ons telefoongesprek d.d. 22 januari jl. omtrent het volgende.

Zoals aangegeven in de zienswijzen d.d. 3 december 2018, heeft cliënt onmiddellijk na ontvangst van uw voornemens de huurder van de woning op [redacted], de heer [redacted], verzocht om de exploitatie van de bed&breakfast te stoppen. De heer [redacted] leek echter noch van uw voornemens noch van de waarschuwingen van cliënt onder de indruk te zijn. Ondanks herhaaldelijke rappels ondernam de [redacted] geen actie om de overtreding te beëindigen.

Dit is voor cliënt aanleiding geweest om de heer [redacted] op 7 januari jl. schriftelijk te sommeren om per direct het gebruik van de woning als bed&breakfast te staken en gestaakt te houden (kopie van de sommatie is bijgevoegd als **bijlage 1**). In reactie hierop heeft de heer [redacted] aan cliënt te kennen gegeven dat hij de woning sinds 18 oktober 2018 niet meer aan toeristen in gebruik heeft gegeven (kopie van deze brief is bijgevoegd als **bijlage 2**).

Fort Advocaten N.V. is een naamloze vennootschap. Fort Advocaten N.V. is gevestigd in Amsterdam en staat ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34372941. Uitsluitend Fort Advocaten N.V. geldt als opdrachtnemer. Op alle werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze voorwaarden staan vermeld op onze website.

Fort Advocaten N.V. is a limited liability company. Fort Advocaten N.V. has its offices in Amsterdam and is registered with the Trade Register of the Chamber of Commerce under number 34372941. Fort Advocaten N.V. shall operate as sole contracting party. Applicable to all our activities are our General Terms and Conditions, which include a limitation of liability. These General Terms and Conditions are available on our website.

FORT

Hoewel cliënt betwist dat de woning al sinds 18 oktober 2018 niet meer als bed&breakfast wordt gebruikt – de woning werd immers nog tot in december op de website van Airbnb aangeboden – lijkt de heer [redacted] zich inmiddels dus wel bewust van de ernst van de zaak. Cliënt zal echter een nauwe vinger aan de pols houden en regelmatig controleren of de [redacted] de exploitatie van de bed&breakfast daadwerkelijk gestaakt houdt.

Voor de volledigheid wenst cliënt nog op te merken dat dit geschil niet het enige geschil is tussen hem en de [redacted] Zo heeft de huurder de afgelopen maanden een flinke huurachterstand opgebouwd. In verband hiermee verkent cliënt op dit moment de juridische mogelijkheden om zo spoedig mogelijk de huurovereenkomst te kunnen ontbinden.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben, neemt u dan gerust contact met mij op.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Advocaat

[redacted]

FORT

BIJLAGE 1

FORT

Fort Advocaten N.V.
Koningslaan 60
1075 AG Amsterdam
P.O. Box 70091
1007 KB Amsterdam
The Netherlands

T +31 (0)20 664 51 11
F +31 (0)20 662 04 70
E amsterdam@actlegal-fort.com

www.fortadvocaten.nl
www.actlegal-fort.com

PER AANGETEKENDE POST
EN PER GEWONE POST
De heer [redacted]

act legal offices

Amsterdam
Bratislava
Brussels
Budapest
Frankfurt
Paris
Prague
Vienna
Warsaw

www.actlegal.com

Amsterdam, 7 januari 2019

Inzake : Huur [redacted]
Onze ref. : 2529681.1/20180402/CR/d01
E-mail : [redacted]@fortadvocaten.nl

Geachte heer [redacted],

Namens de heer [redacted] (hierna: '**cliënt**'), wend ik mij tot u in verband met het volgende.

U huurt van cliënt een woonruimte gelegen aan de [redacted] te Amsterdam (hierna: '**het gehuurde**'). De huurovereenkomst is ingegaan op 1 mei 2015 en de huurprijs bedraagt thans € 1.000,-.

Op 26 februari 2017 heeft cliënt op uw verzoek ingestemd met het gebruik van het gehuurde als bed&breakfast. U heeft cliënt destijds verzekerd dat u zich zou houden aan c.q. zou voldoen aan de daartoe strekkende regelgeving van (onder meer) de gemeente Amsterdam. Cliënt heeft op uw verklaringen vertrouwd. Inmiddels is gebleken dat u niet aan de regelgeving voldoet.

Op 2 oktober 2018 is bij een controle door toezichthouders van de gemeente Amsterdam geconstateerd dat er in het gehuurde vier slaapplaatsen zijn en eveneens vier toeristen. Dit is in strijd met de gemeentelijke regelgeving met betrekking tot short stay en bed&breakfast. De gemeente heeft hierop aangekondigd voornemens te zijn handhavend op te treden. Cliënt heeft u van het voornemen tot handhavend optreden ook direct op de hoogte gebracht en heeft u sindsdien herhaaldelijk gevraagd direct te stoppen met het gebruik van het gehuurde als bed&breakfast.

Ondanks herhaalde toezeggingen dat u zou stoppen met het gebruik van het gehuurde als bed&breakfast, heeft u het gebruik tot op heden ongewijzigd voortgezet.
Als gevolg hiervan handelt u onrechtmatig jegens cliënt als gevolg waarvan cliënt ook schade lijdt. Bovendien gedraagt u zich niet zoals het een goed huurder betaamt. U brengt cliënt immers bewust schade toe door het bestuursrechtelijk onrechtmatig gebruik van het gehuurde voort te zetten. Dit terwijl uw gedrag niet alleen schade veroorzaakt voor cliënt, maar cliënt u ook herhaaldelijk nadrukkelijk heeft verzocht uw onrechtmatige gedrag te staken om (verdere) schade te voorkomen. Ook is gebleken dat u zelf in het gehuurde niet uw hoofdverblijf heeft.

Fort Advocaten N.V. is een naamloze vennootschap. Fort Advocaten N.V. is gevestigd in Amsterdam en staat ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34372941. Uitsluitend Fort Advocaten N.V. geldt als opdrachtnemer. Op alle werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze voorwaarden staan vermeld op onze website.

Fort Advocaten N.V. is a limited liability company. Fort Advocaten N.V. has its offices in Amsterdam and is registered with the Trade Register of the Chamber of Commerce under number 34372941. Fort Advocaten N.V. shall operate as sole contracting party. Applicable to all our activities are our General Terms and Conditions, which include a limitation of liability. These General Terms and Conditions are available on our website.

FORT

Namens cliënt stel ik u aansprakelijk voor de door cliënt geleden en nog te lijden schade. Zodra de omvang van de schade bekend is, wordt dit aan u bekend gemaakt met het verzoek tot vergoeding over te gaan.

Gelet op de gang van zaken als hiervoor weergegeven, trekt cliënt de verleende toestemming voor het gebruik als bed&breakfast per direct in, nu is gebleken dat u ondanks uw toezeggingen toch niet blijkt te voldoen aan de daarvoor geldende regelgeving. Daarnaast verzoek – en voor zover nodig sommeer – ik u het gebruik van het gehuurde als bed&breakfast ook per direct te staken en gestaakt te houden en mij dit binnen twee dagen na dagtekening van deze brief te bevestigen. Bij gebreke van een bevestiging en staking van het gebruik als bed&breakfast, zie ik mij genoodzaakt cliënt te adviseren nadere juridische maatregelen te treffen, waaronder ontbinding van de huurovereenkomst.

Met cliënt vertrouw ik erop dat het niet zover hoeft te komen.

Hoogachtend,

[redacted]

Mr. [redacted]

FORT

BIJLAGE 2

Spuistraat 10
advocaten

AANTEKENEN
Fort Advocaten N.V.
t.a.v. [redacted]
Postbus 70091
1007 KB Amsterdam

Amsterdam, 11 januari 2019
uw kenmerk:
ons kenmerk: 50028561/bve
onderwerp: [redacted]/Gemeente Amsterdam
E-mail: [redacted]spuistraat10.nl
tel.nr: [redacted]

Geachte confrère,

Tot mij heeft zich gewend de heer [redacted], wonende aan [redacted] Amsterdam, in verband met de volgende aangelegenheid. Hij overhandigde mij uw schrijven d.d. 7 januari 2019 met als onderwerp 'Huur [redacted].

Cliënt kan bevestigen dat uw cliënt heeft ingestemd met het gebruik van het gehuurde als bed & breakfast. Aan deze instemming heeft uw cliënt destijds geen speciale voorwaarden verbonden. Het is juist dat de gemeente onderzoekt of er bij een controle op 2 oktober 2018 in strijd is gehandeld met de regels ten aanzien van het gebruik als bed & breakfast. De gemeente heeft nog geen beslissing genomen over deze vermeende overtreding. Onafhankelijk van de uitslag van het onderzoek, kan dit geen aanleiding zijn voor intrekking van de gegeven instemming voor het gebruik als bed & breakfast en zeker niet voor de ontbinding van de huurovereenkomst, zoals u in uw schrijven stelt.

Ten overvloede merkt cliënt op dat hetgeen uw schrijft over de voortzetting van het gebruik van bed & breakfast onjuist is. Client heeft sinds 18 oktober 2018 geen toeristen gebruik meer laten maken van de diensten als bed & breakfast. Hij wil eerst de uitslag van het onderzoek van de gemeente naar de vermeende overtreding afwachten.

Dat cliënt jegens uw cliënt onrechtmatig zou handelen en dat uw cliënt schade zou leiden is niet het geval en kan ik ook, ondanks de veelheid van woorden die u gebruikt om dit te onderbouwen, niet uit uw schrijven opmaken.

Cliënt ziet op grond van het bovenstaande dan ook geen aanleiding om in te gaan op uw sommatie en ziet de door u aangekondigde juridische maatregelen met vertrouwen tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

mr. ir. [redacted]
advocaat

FORT

Fort Advocaten N.V.
Postbus 70091
1007 KB Amsterdam

Fort Advocaten
Koningslaan 60 , 1075AG AMSTERDAM

Port Betaald postnl

R Aangetekend

G-A-1

Gemeente Amsterdam (Afd. Wonen)
t.a.v. Mw. [redacted] (Handhaving)
Postbus 1900
1000BX AMSTERDAM

Recommandé
NL 3SAWRX700000382

3SAWRX700000382

P 2202

vak
2