Plan van aanpak heropening [redacted]

Datum: 23 augustus 2019
Naam: [redacted]
Eigenaar: [redacted]
Adres: [redacted]
E-mail: [redacted]@outlook.com

Inleiding

De appartementen aan de [redacted] zijn afgesloten wegens het voeren van een illegale logiesverblijf. Deze overtreding is vastgesteld door medewerkers van afdeling wonen van Gemeente Amsterdam. Door de eigenaar van de appartementen is uitvoerig uiteengezet dat de eigenaar zelf niet de overtreding heeft begaan. De overtreding heeft plaatsgevonden tijdens verblijf in buitenland van de eigenaar. Er was geen controle of toezicht mogelijk. Niettemin komt deze overtreding (deels) voor rekening van de eigenaar van beide appartementen. De overtreder of overtreders blijven buiten beeld.

De benadeling is enorm en de eigenaar heeft er baat bij dat de appartementen zo snel mogelijk weer toegankelijk zijn zodat deze in gebruik genomen kunnen worden voor legitieme doeleinden.

Plaatselijke situatie

Appartement met aanduiding [redacted] is 27 m2 en is geschikt voor bewoning door twee personen. Deze appartement bestaat uit een slaapkamer en een woonkamer.

Appartement met aanduiding [redacted] is 69 m2 en is geschikt voor bewoning door vier personen. In deze woning kan eventueel een gezin verblijven omdat er twee aparte slaapkamers, een woonkamer en een grote keuken aanwezig zijn in de woning.

Beide appartementen zijn volledig ingericht (gestoffeerd en gemeubileerd) en kunnen per direct betrokken worden door huurders. Deze manier van verhuren heeft de eigenaar ook toegepast op andere onroerend goed. De woningen zijn hoogwaardig gerenoveerd/afgewerkt en hebben een luxe keuken. Alle benodigdheden (bestek, stofzuiger, handdoeken, beddengoed) zijn aanwezig in de appartementen. De huurders betalen weliswaar een hoger huursom maar zijn verzekerd van een onbezorgde gebruik van de appartementen.

Heropening

De eigenaar van de appartementen is gespecialiseerd in het verhuren van woningen en beheren van onroerend goed. Voorheen is eigenaar nimmer geconfronteerd met een dergelijke gebeurtenis. Het is ook niet de intentie geweest om te verhuren aan toeristen. Eigenaar heeft geen middelen en personeel om dagelijks contact te houden met toeristen of soortgelijke huurders/gebruikers.

Op dit moment is de woning op geen enkele wijze toegankelijk door de afsluiting. Van buiten zijn de appartementen ook niet te onderscheiden van de nabijgelegen panden. Toeristen zullen het niet herkennen als een logiesgebouw of hotel waardoor er ook geen gevaar is voor herhaling. Eigenaar zal een camerasysteem in de trappenhal activeren zodat er dagelijks gecontroleerd kan worden wie er gebruik maken van de appartementen. Voorts zal er nadrukkelijk in de huurovereenkomsten vermeld worden dat verhuur aan toeristen, het drijven van een B&B of soortgelijke verblijf absoluut niet is toegestaan. Bij overtreding zal de toegang tot de woning onmiddellijk worden ontzegd en een boete worden afgedwongen.

Naar verwachting zullen bovenstaande maatregelen afdoende afschrikwekkend zijn voor de huurders. Eigenaar ervaart de financiële consequenties van de sluiting en zal alles in het werk stellen zodat een herhaling wordt voorkomen. Deze ontwikkeling bezorgt verhuurders een slechte reputatie en een slechte verstandhouding met de buurtbewoners.

Selectie en kenmerken kandidaat-huurder

Eigenaar zet een advertentie op bekende verhuursites of er wordt een makelaar ingeschakeld voor het benaderen van potentiële huurders. De huurders worden op een bepaalde dag uitgenodigd voor een bezichtiging. Gedurende de bezichtiging wordt er gesproken met geïnteresseerden en aangehoord waar ze werken, wat ze doen, hoe lang ze willen blijven, waarom ze voor deze woning hebben gekozen, hoeveel ze verdienen, etc. Aan de hand van de antwoorden wordt er uiteindelijk een keuze gemaakt.

Na de selectie wordt er een huurovereenkomst getekend tussen verhuurder en huurder. De huurder wordt voor de huurperiode verzocht om een waarborgsom en de eerste maand huur over te maken. Vervolgens nemen verhuurder en huurder nogmaals alles door. Indien huurder specifieke wensen heeft ten aanzien van de inrichting dan wordt dit beoordeeld door de verhuurder. Soms vragen huurders of ze meubels mogen verplaatsen of dat ze verbouwingen mogen verrichten in het gehuurde. Dat mag alleen als de huurder na opzegging van de huurovereenkomst de woning oplevert in oorspronkelijke staat.