[redacted]

Van: [redacted]@dfls.nl>
Verzonden: dinsdag 3 juli 2018 9:53
Aan: handhavingwonen
Onderwerp: Karmel-Staete BV/[redacted] | Kenmerk: [redacted] | t.a.v. [redacted]
Bijlagen: brief aan b&w.pdf

Geachte mevrouw [redacted], geachte heer [redacted],

In bovenstaande kwestie verleen ik rechtsbijstand aan de eigenaar van het in hoofde genoemde perceel Karmel-Staete B.V. Zij heeft kennis genomen van de brief van uw gemeente van 12 juni jl. (het "Besluit"). Uit deze brief volgt dat deze kwestie wordt behandeld door mevrouw [redacted]. Afgelopen woensdag sprak ik kort met de heer [redacted] daartoe.

Het Besluit is gericht aan cliënte in haar hoedanigheid van eigenaresse van het perceel. Uit het Besluit volgt dat dit tevens is gericht aan de partijen die op het perceel staat ingeschreven als (mogelijke) gebruikers. Van de heer [redacted] begreep ik dat de gebruikers niet separaat zullen worden aangeschreven.

Het Besluit ziet op de brand- en vluchtonveilige situatie, als gevolg waarvan het perceel is gesloten, althans de sloten van de tweede en derde etage zijn vervangen, zo begreep ik van de heer [redacted].

Uit het Besluit volgt dat bezwaar kan worden ingesteld tegen het besluit. Cliënte betreurt de hiervoor aangehaalde brand- en vluchtonveilige situatie vanzelfsprekend, waaraan de huurder debet is. Ik licht dit straks toe. Cliënte wensen te allen tijde een dergelijke situatie te voorkomen. Zij kunnen zich dan ook verenigen met de sluiting, althans zij zullen daartegen geen bezwaar aantekenen teneinde, en dit wordt nogmaals benadrukt, te bewerkstelligen dat aan de door huurder gecreëerde onveilige situatie op de kortst mogelijke termijn een einde zal worden gemaakt. Zo nodig zal in kort geding ontruiming van huurder worden gevorderd.

In het verlengde hiervan acht cliënte het van belang dat u kennis neemt van het navolgende:

Cliënte heeft op 1 september 2007 het perceel verhuurd aan de dames [redacted]. Met mevrouw [redacted] is een huurcontract afgesloten voor de eerste en tweede etage. Met mevrouw [redacted] een huurcontract ten behoeve van de derde en vierde etage.

In de huurovereenkomst is onder meer vermeld dat de bestemming woonruimte is. Verder zijn de huurders verplicht hun hoofdverblijf te hebben en te houden in het gehuurde. Eveneens is contractueel vastgelegd dat het afstaan in gebruik aan een derde, op welke wijze dan ook, niet is toegestaan.

Cliënte was er mee bekend dat in het gehuurde een bed & breakfast werd geëxploiteerd. Huurders hebben zich altijd op het standpunt gesteld dat zij aan de gemeentelijke eisen daartoe voldeden, hetgeen bij de gemeente bekend was. Ter zake van het aan toeristen verhuurde gedeelte van de woning werd toeristenbelasting afgedragen, zo heeft mevrouw [redacted] cliënte immer medegedeeld. Kortom: huurders zouden zich aan de toepasselijke regelgeving houden.

Op internet werd het gehuurde ook aangeboden als bed & breakfast, waarbij sprake was van vier slaapplekken.

Medio 2017 bereikte cliënte geluiden dat verhuur het bestek van bed & breakfast te buiten ging er dat er sprake was van een logiesgebouw, waartoe op 25 juli en 3 augustus 2017 gesprekken met de huurders en haar gemachtigde hebben plaatsgevonden.

Namens huurders werd het standpunt ingenomen dat van illegale kamerverhuur geen sprake was. Het gehuurde werd gebruikt als woonruimte, conform de contractuele bestemming. Hooguit zouden af en toe familieleden bij de huurders hebben gelogeerd.

Cliënte heeft destijds overwogen om een huurbeëindigings- en/of ontruimingsprocedure op te starten, doch zij was niet in staat om het strijdig gebruik zonder meer aan te tonen.

Recent heeft uw gemeente naar aanleiding van een melding op 12 juni jl. het perceel bezocht en daarbij geconstateerd dat in het gehuurde toeristen zijn aangetroffen, die in zes logies verbleven, zoals uiteengezet in het Besluit. Feit is en blijft dat cliënte het gehuurde nimmer als zodanig heeft verhuurd aan de huurders. Het gaat hier om woonruimte, terwijl gebruik door derden is verboden, anders dan bed & breakfast. Naar aanleiding van de constateringen van uw gemeente, zoals vastgelegd in het Besluit, heeft cliënte inmiddels de huurovereenkomst met huurders schriftelijk ontbonden en aangekondigd dat wanneer beëindiging op korte termijn niet in der minne wordt geregeld, een onruimings kort geding zal worden opgestart.

Voor zover in het Besluit wordt gesteld dat het gehuurde in strijd met het bestemmingsplan is gebruikt en er derhalve sprake is van een overtreding, heeft te gelden dat deze overtreding uitsluitend aan de huurder valt toe te rekenen. Cliënte was niet bekend met het strijdige gebruik, inclusief de onveilige situatie. Zij heeft het perceel, nogmaals, als woonruimte verhuurd. Nadat zij bekend was met het strijdige gebruik is de huurovereenkomst direct schriftelijk ontbonden.

Wellicht ten overvloede: in het Besluit wordt nog vermeld dat via websites reclame wordt gemaakt. Niet door cliënte. Uitsluitend huurder heeft het gehuurde als bed & breakfast via internet aangeboden.

Deze brief dient derhalve hooguit als bezwaar te worden bestempeld, waar het de stelling van uw gemeente betreft dat sprake is van strijdig gebruik met het bestemmingsplan en derhalve een overtreding. De overtreding is niet door cliënte begaan. Cliënte heeft de overtreding niet geaccordeerd, dan wel anderszins daarmee ingestemd. Ik zal daartoe het College B&W separaat nog aanschrijven; zie bijlage.

Vooralsnog vertrouwt cliënte er op u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd. Tot nadere toelichting is cliënte (desgevraagd) zonder meer bereid.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bijlage: 1

DFLS Legal&Tax

[redacted] *advocaat*
Prins Hendriklaan 19 | 1075 AZ Amsterdam | Nederland
T +31 (0) 20 22 70 700 F +31 (0) 20 22 70 717 E [redacted]@dfls.nl W www.dfls.nl

BEZORGEN

College van Burgemeester en Wethouders
Amstel 1
1011 PN AMSTERDAM

Alsook per gewone post naar:

College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM

Datum	Uw referentie	Onze referentie	Bladnummer	Behandelaar
3 juli 2018	-	-	**1** van **1**	[redacted]@dfls.nl

Inzake: Karmel-Staete B.V./Gemeente Amsterdam/[redacted]
Besluit 12 juni 2018 staken gebruik logiesgebouw [redacted] te Amsterdam

Edelachtbaar College,

Allereerst verwijs ik naar het als **Bijlage 1** aangehechte besluit van uw gemeente van 12 juni 2018.

Ten tweede verwijs ik naar mijn email van heden aan de afdeling Handhaving, naar de inhoud waarvan ik kortheidshalve verwijs (**Bijlage 2**). Bovendien dient de inhoud hier als ingelast en herhaald te worden beschouwd.

Cliënte wenst geen bezwaar aan te tekenen tegen de bestuursdwang vanwege de onveilige situatie. Cliënte kan zich met deze onveilige situatie evenmin verenigen en heeft de huurovereenkomst met huurder opgezegd. Cliënte ageert door middel van deze brief wel ten aanzien van het strijdig gebruik bestemmingsplan. Voor zover daarvan sprake is, kan dit op geen enkele wijze aan cliënte worden toegerekend, zoals reeds in bijlage 2 uiteengezet. Deze brief dient derhalve op dit punt als bezwaarschrift worden aangemerkt.

Ik verzoek u vriendelijk bij de ontvangst van deze brief te willen bevestigen en mij omtrent de behandeling daarvan op de hoogte te willen houden.

Met vriendelijke groet

[redacted]

Bijlagen: 2

De Algemene Voorwaarden (gedeponeerd bij de Rechtbank Amsterdam, nummer 12/2015, en in te zien op www.dfls.nl) zijn van toepassing. Deze bevatten onder meer een aansprakelijkheidsbeperking en een exclusieve forumkeuze. The General Terms and Conditions (filed with the court ("Rechtbank") in Amsterdam, registration number 12/2015 and published on www.dfls.nl), which, inter alia, comprise a limitation of liability and an exclusive forum, are applicable. Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (hinterlegt beim Gericht ("Rechtbank") in Amsterdam, Geschäftsnummer 12/2015 und auf www.dfls.nl veröffentlicht) die auch eine Haftungsbeschränkung und den ausschließlichen Gerichtsstand beinhalten, finden Anwendung.
DFLS / DFLS Legal & Tax is een activiteit van DFLS Legal & Tax B.V. te Amsterdam, handelsregisternummer 61970808.
Commercial Law Group