VAN BAVEL
ADVOCATEN

Gemeente Amsterdam
27 MAART 2019
Ontvangen

Gemeente Amsterdam, Wonen
Afdeling Handhaving
Ten name van mevrouw [redacted]
Postbus 1900
1000BX Amsterdam

Van Bavel Advocaten

Barbara Strozzilaan 201
Postbus 59747
1040 LE Amsterdam
www.vanbaveladvocaten.nl

Bankrekening Stichting Derdengelden
Rabobank: 14.03.24.372
IBAN: NL03 RABO 0140 3243 72
SWIFT/BIC: RABONL2U

PER AANGETEKENDE POST EN PER E-MAIL:
handhavingwonen@amsterdam.nl

Mw mr [redacted]
Advocaat
T : +31203121600
F : +31203121606
E [redacted]vanbaveladvocaten.nl

Datum 27 maart 2019
Onze ref. MB

Betreft: zienswijze inzake voornemen opleggen last onder dwangsom inzake woning [redacted] Amsterdam aan mevrouw [redacted] en de heer [redacted] (hierna gezamenlijk: belanghebbende).

Geachte mevrouw [redacted]

Namens belanghebbende doe ik u hierbij de zienswijze toekomen ter zake va de bovengenoemde last onder dwangsom.

Inleiding

1. In het voornemen last onder dwangsom wordt gesteld dat de B&B gedreven aan de [redacted] geen onderdeel is van de woning [redacted] waarvan belanghebbende de hoofdbewoner is. In de visie van de gemeente is de B&B gedreven aan de [redacted] een zelfstandige woning (een zelfstandig gecreëerde verblijfseenheid, zoals de gemeente opmerkt) en maakt deze geen deel uit van de woning [redacted] waarvan belanghebbende hoofdbewoner is. Hiermee wordt volgens de gemeente niet voldaan aan de in het beleid van de gemeente geformuleerde regel dat een B&B in een deel van de woning dient plaats te vinden en deze op zichzelf geen zelfstandige woonruimte mag zijn. In de bestreden beschikking heeft de gemeente aangegeven dat er daarom sprake is van een overtreding van art. 21 aanhef onder sub a van de Huisvestingswet daar door het drijven van een B&B in deze "woning" aan de woonruimtevoorraad is onttrokken. Dit is echter een onjuiste visie.

Alle diensten worden verricht op basis van een overeenkomst van opdracht, gesloten met Floresdam BV, handelend onder naam van Van Bavel Advocaten", waarop van toepassing zijn de Algemene Voorwaarden van Floresdam BV, gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam . Floresdam BV is ingeschreven in het handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 59972610.

2. Daarnaast is volgens de gemeente het voornemen om de last onder dwangsom op te leggen ingegeven door de omstandigheid dat de Bed & Breakfast niet was aangemeld. Uit bijlage 1 blijkt zonneklaar dat de Bed & Breakfast inmiddels is aangemeld zodat dit geen reden meer kan zijn om een last onder dwangsom op te leggen nu inmiddels aan de voorwaarde voor de aanmelding is voldaan. In het navolgende wordt de zienswijze dan ook beperkt tot de onjuiste stelling van de gemeente dat er sprake is van een woning aan de woonruimtevoorraad daar de Bed & Breakfast plaats vindt in een zelfstandige woning.

3. Er is geen sprake van onttrekking een woning aan de woonruimtevoorraad daar de B&B – anders dan de gemeente stelt – niet wordt gedreven in een zelfstandige woonruimte maar in de woning [redacted] waarvan belanghebbende de hoofdbewoner is. De gemeente stelt dat de B&B zich bevindt in een woongedeelte met eigen opgang welke is afgesloten van het woongedeelte van belanghebbende en waarin zich de alle noodzakelijke voorzieningen bevinden (keuken, badkamer en wc). Volgens de gemeente heeft de B&B dus een eigen opgang en eigen voorzieningen zodat er sprake is van een zelfstandige woonruimte.

4. Dat is niet correct. De B&B heeft namelijk geen eigen opgang. Het pand [redacted] heeft 2 voordeuren gelegen aan de straatkant. Een van de voordeuren geeft toegang tot een hal. Deze voordeur wordt (intensief) gebruikt door belanghebbende. Zij gebruiken deze deur regelmatig omdat zij in die hal die zich achter deze deur bevindt, hun fietsen stallen en hun vuilnis bewaren. Tevens gebruiken zij deze hal voor de post en de kranten. Dezelfde deur alsmede dezelfde hal wordt ook als voordeur en toegangshal gebruikt door de gasten die in de Bed & Breakfast verblijven. De Bed & Breakfast gasten dienen door deze voordeur te gaan om de Bed & Breakfast te bereiken. In deze hal bevindt zich namelijk de afsluitbare deur naar de Bed & Breakfast (zie bijlage 2 voor de foto's en de situatieschets).

5. Kortom zowel de Bed & Breakfast gasten als belanghebbende gebruiken deze voordeur en deze hal. Dat er naast deze voordeur nog een andere voordeur is die louter en alleen leidt naar de woonvertrekken van belanghebbende doet hier niet aan af, nu de voordeur en de hal die zowel naar de Bed & Breakfast als het woongedeelte leidt aantoonbaar door belanghebbende wordt gebruikt voor diverse persoonlijke – woon gerelateerde - zaken.

6. De stelling van de gemeente dat de Bed & Breakfast een zelfstandige woning vormt is in strijd met de jurisprudentie te dezer zake. De Raad van State heeft beslist dat in bestuursrechtelijke geschillen voor de vraag of een bepaalde ruimte als zelfstandige woning moet worden beschouwd, en dus geen deel uitmaakt van een andere woning, het begrip "zelfstandige woning" in het burgerlijk recht van toepassing is (ECLI:NL:RVS:2013:CA0658 en ECLI:NL:RVS:2016:3392) en wel art. 7:234 BW.[1]

[1] Let op: deze jurisprudentie wordt aangehaald om aan te tonen dat de Raad van State ook aansluit bij het burgerlijk recht. Deze jurisprudentie wordt niet aangehaald om een concrete vergelijking in de feiten te maken tussen die jurisprudentie en de onderhavige casus.

7. In art. 7:234 BW is opgenomen dat onder zelfstandige woning wordt verstaan de woning welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning. Deze omschrijving van zelfstandige woonruimte in artikel 7:234 BW komt voort uit artikel 1623a lid 3 (oud) BW, Ten aanzien van dit artikel is in het arrest Bronkhorst/Van Eijk (HR 28 januari 1994, NJ 1994, 363; ECLI:NL:HR:194:ZC1245) beslist *dat de omschrijving van het begrip 'zelfstandige woning' in art. 1623a lid 3 een tweeledige maatstaf bevat: het moet gaan om een woning 'welke een eigen toegang heeft' en 'welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woning', in dier voege dat de woning aan beide criteria moet voldoen om een zelfstandige woning in de zin van deze wetsbepaling te zijn.*

8. In de parlementaire geschiedenis is ten aanzien van art. 7:234 BW opgenomen:

"De maatstaf van het huidige artikel 1623a is gehandhaafd. Een beter hanteerbare maatstaf voor zelfstandige woning is vermoedelijk niet te vinden. Dat ligt niet aan de maatstaf maar aan de veelvormigheid van de in de praktijk voorkomende woontoestanden. Het is winst dat onderbrenging van alle bepalingen waarin het begrip een rol speelt in het BW tot een uniforme uitleg dwingt. Maar het blijft ook dan een moeilijkheid dat de belangen die bij toepassing van die bepaling een rol spelen, in verschillende richting wijzen. De huurder heeft er in beginsel nu eens belang bij zijn woning als zelfstandig te presenteren dan weer als onzelfstandig, zoals bijv. in geval van artikel 247. Het eerste als het om huurbescherming gaat, het tweede als het om huurprijsvaststelling gaat.

Een zelfstandige woning is een woning "welke een eigen toegang heeft" en "welke de bewoner kan bewonen zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning". Daaronder valt ook de woning waarbij de bewoner voor wezenlijke voorzieningen niet afhankelijk is van gemeenschappelijk voorzieningen en waarbij de vertrekken afsluitbaar en bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke verkeersruimte waarover anderen niet krachtens zakelijk en persoonlijk recht bij uitsluiting zeggenschap hebben. Dit laatste geval wordt ook wel aangeduid met de term "onvrije woning". Deze term wekt evenwel verwarring en wordt daarom in het onderhavige voorstel niet gebezigd.

Het lijkt duidelijk dat bij deze maatstaf blijven betekent dat wordt vastgehouden aan HR 28 januari 1994, NJ 1994, 363, wat weer meebrengt dat de woning waarbij de bewoner weliswaar niet afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woning en de te bewonen ruimten afsluitbaar zijn, maar waarbij de bewoner zijn woning alleen kan bereiken via het "privé-gedeelte" van andermans woning, geen zelfstandige woning is. Het bezwaar dat men aldus verschillende woningen in één gebouw uiteenlopend behandelt (de Wijkerslooth-Vinke en Duijnstee-van Imhoff WR 1994, p. 217), lijkt niet onoverkomelijk." (Kamerstukken 1997/98, 26089, nr. 3, p. 38)."

9. Uit het arrest Bronkhorst/Van Eijk (ook relevant voor art. 7:234 BW) volgt derhalve duidelijk dat teneinde als zelfstandige woning te kwalificeren aan alle voorwaarden hiervoor moet worden voldaan. Wordt aan één van de voorwaarden niet voldaan, dan is er geen zelfstandige woning en maakt de desbetreffende ruimte dus deel uit van een woning.

10. In de onderhavige casus is niet in geschil dat degene die in de B&B verblijft niet afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de B&B ruimte daar zich in de B&B ruimte een keuken, badkamer en toilet bevinden. Ook is niet in geschil dat de B&B ruimte afsluitbaar is. Uit het arrest Bronkhorst/Van Eijk volgt in ieder geval dat indien een ruimte alle wezenlijke voorzieningen heeft en afsluitbaar is, deze ruimte *wel* deel uitmaakt van een woning, indien deze ruimte slechts kan worden bereikt via het privé-gedeelte van deze woning (tweeledige maatstaf).

11. Zoals blijkt uit de hierboven geciteerde memorie van toelichting betekent "bereikbaar via het privé-gedeelte van andermans woning" dat de desbetreffende ruimte niet bereikbaar is via een gemeenschappelijke verkeersruimte. Privé betekent in dit verband dus "niet gemeenschappelijk". Dit betekent dat de ruimte die niet te bereiken is via een gemeenschappelijke ruimte slechts te bereiken is via het privé gedeelte van andermans woning.

12. Wat verstaan dient te worden onder het begrip "gemeenschappelijk" in dit verband staat ook vermeld in de hierboven aangehaalde memorie van toelichting namelijk "het niet hebben van uitsluitende zeggenschap door anderen krachtens zakelijk en persoonlijk recht". Met andere woorden: er is alleen dan sprake van een gemeenschappelijke ruimte indien meerdere feitelijke gebruikers[2] hiervan, medezeggenschap over deze ruimte hebben.[3] Indien slechts één feitelijke gebruiker[4] hiervan krachtens één persoonlijk recht (huur) of één zakelijk recht (eigendom), de uitsluitende zeggenschap over deze ruimte heeft, is er geen gemeenschappelijke ruimte en behoort deze ruimte *dus* tot de woning van degene die de uitsluitende zeggenschap heeft over deze ruimte.

13. In de onderhavige casus is de Bed & Breakfast ruimte slechts bereikbaar via de voordeur direct aan de straatkant en de hal die zich direct achter deze voordeur bevindt. De enige feitelijke gebruiker van de hal achter de voordeur die krachtens het recht van eigendom uitsluitende zeggenschap heeft over deze hal, is belanghebbende, als de (mede) eigenaar/(mede) eigenaren en feitelijke gebruiker(s) van het pand.[5] Zij gebruiken deze hal ook om hun fietsen te stallen, voor vuilnis en post etc. Belanghebbende is dus degene die bij uitsluiting zeggenschap heeft over de hal op de begane grond die door de gasten moet worden betreden om de Bed & Breakfast te bereiken. De andere feitelijke gebruikers van deze hal - namelijk de gasten van de B&B - hebben geen zeggenschap hierover.

---

[2] dan wel meerdere groepen bij elkaar horende feitelijke gebruikers (zoals mede-eigenaren en mede huurders)
[3] Zie ook paragraaf 9 van de conclusie AG de Vries Lentsch-Kostense bij het Bronkhorst/Van Eijk arrest.
[4] of groep van bij elkaar horende feitelijke gebruikers
[5] Omdat zowel mevrouw [redacted] en de heer [redacted] eigenaar zijn van het pand vormen zij gezamenlijk 1 feitelijke gebruiker en 1 rechthebbende.

14. Deze hal is privé ruimte van belanghebbende behorend bij zijn woning en geen gemeenschappelijke verkeersruimte. Om de B&B te bereiken moet dus door de privé ruimte van belanghebbende worden gegaan hetgeen betekent dat de B&B geen zelfstandige woning is en dus deel uitmaakt van de woning van belanghebbende althans zich bevindt in de woning van belanghebbende.

15. Uit het bovenstaande blijkt derhalve dat de B&B ruimte wel onderdeel uitmaakt van de woning [redacted] en hierin wordt gedreven zodat er geen sprake is van het onttrekken van woonruimte als bedoeld in art. overtreding van art. 21 aanhef onder sub a van de Huisvestingswet.

Conclusie

16. In verband met het bovenstaande verzoek ik u dan ook namens belanghebbende dat de gemeente zich verder onthoudt van het opleggen van last onder bestuursdwang.

Hoogachtend,

[redacted]

Amsterdam.nl

Aanmelden Bed & Breakfast

3e x !!

Velden met een zijn verplicht.

Gemeente Amsterdam

Stadsdeel Centrum

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN

Postadres
Postbus 202
1000 AE Amsterdam

Telefoonnummer
14 020

Faxnummer
020 552 4409

Klik hier om deze gehele pagina te printen

Geachte mevrouw, meneer [redacted]

Hartelijk dank voor uw melding Bed & Breakfast.
Deze melding is geregistreerd onder zaaknummer Z/19/328060. We hebben uw melding ontvangen op 13-2-2019 om 10:33 uur.

Hebt u nog vragen? Vul het contactformulier in of bel de gemeente: 14 020.

Met vriendelijke groet,

Stadsdeel Centrum

Hieronder staat de samenvatting van het door u ingevulde formulier.

Voorwaarden	
Bent u de hoofdbewoner van de woning of woonboot die u als B&B wilt aanmelden?	**Ja**
Gebruikt u maximaal 40 % van uw woning voor de B&B?	**Ja**
Biedt u maximaal vier slaapplaatsen aan voor gasten?	**Ja**
Betreft de B&B een deel van uw zelfstandige woning?	**Ja**
Exploiteert u de B&B zelf?	**Ja**
Wilt u de B&B exploiteren als u met vakantie bent?	**Nee**
Houdt u een nachtregister bij?	**Ja**
Schenkt u alcohol tegen betaling?	**Nee**
Voldoet u aan de bovenstaande voorwaarden en heeft u de vragen naar waarheid ingevuld?	**Ja**
Hoofdbewoner	
Voornamen:	[redacted]
Voorvoegsel:	
Achternaam:	[redacted]
Straat, huisnummer en huisnummertoevoeging:	[redacted]
Postcode:	[redacted]
Plaats	**Amsterdam**
Geboortedatum:	[redacted]
E-mail:	[redacted]
Telefoonnummer:	**06** [redacted]

Sluiten

Vorige

Gemeente Amsterda

Stadsdeel Centrum
Aanmelden Bed & Breakfast
13 februari 2019 10:33

Gemeente Amsterdam

Stadsdeel Centrum

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN

Postadres
Postbus 202
1000 AE Amsterdam

Telefoonnummer
14 020

Faxnummer
020 552 4409

Geachte mevrouw, meneer [redacted]

Hartelijk dank voor uw melding Bed & Breakfast.
Deze melding is geregistreerd onder zaaknummer Z/19/328060. We hebben uw melding ontvangen op 13-2-2019 om 10:33 uur.

Hebt u nog vragen? Vul het contactformulier in of bel de gemeente: 14 020.

Met vriendelijke groet,

Stadsdeel Centrum

Stadsdeel Centrum
Aanmelden Bed & Breakfast
13 februari 2019 10:33

Gemeente Amsterdam

Stadsdeel Centrum

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN

Postadres
Postbus 202
1000 AE Amsterdam

Telefoonnummer
14 020

Faxnummer
020 552 4409

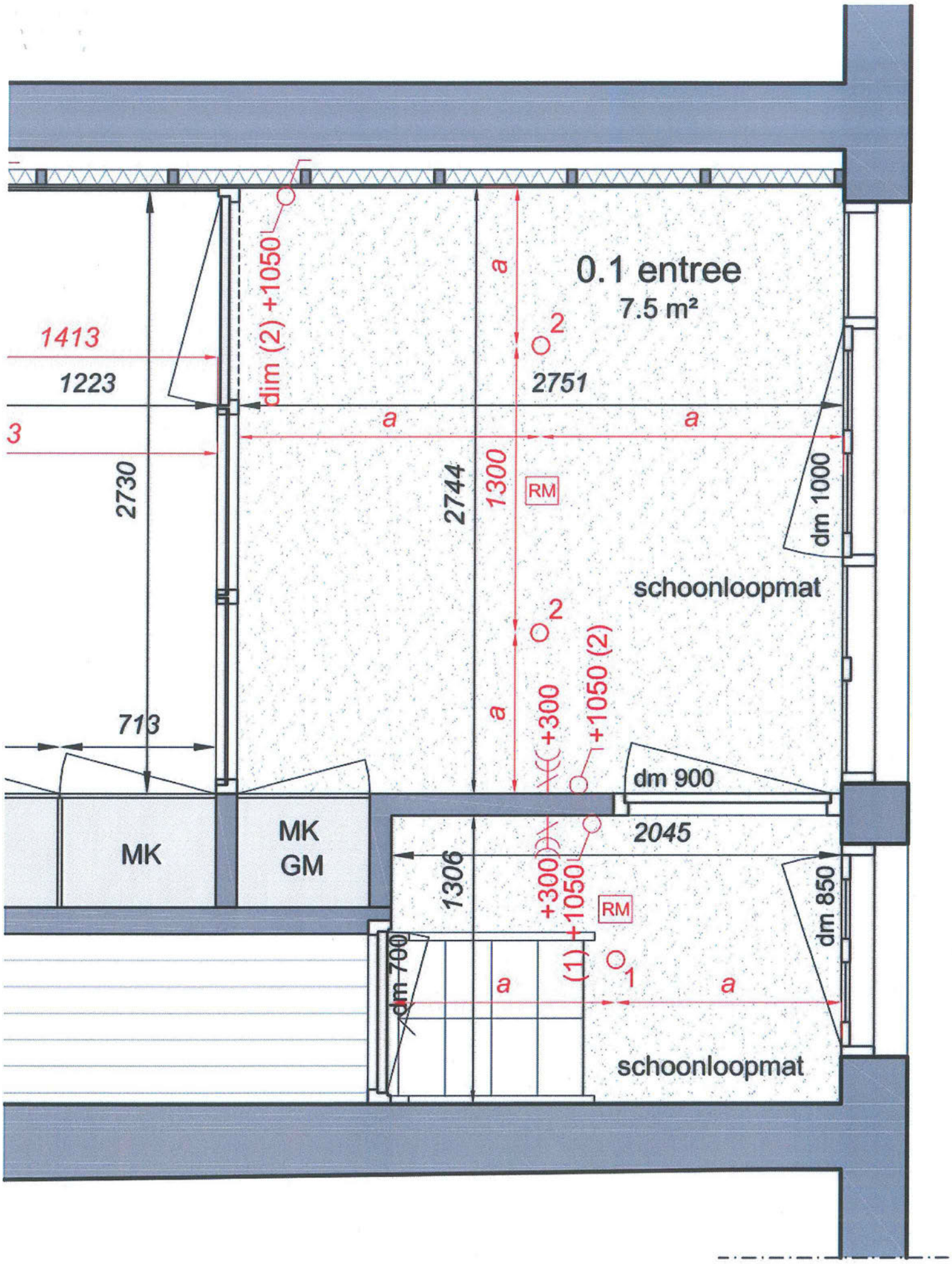
Geachte mevrouw, meneer [redacted].

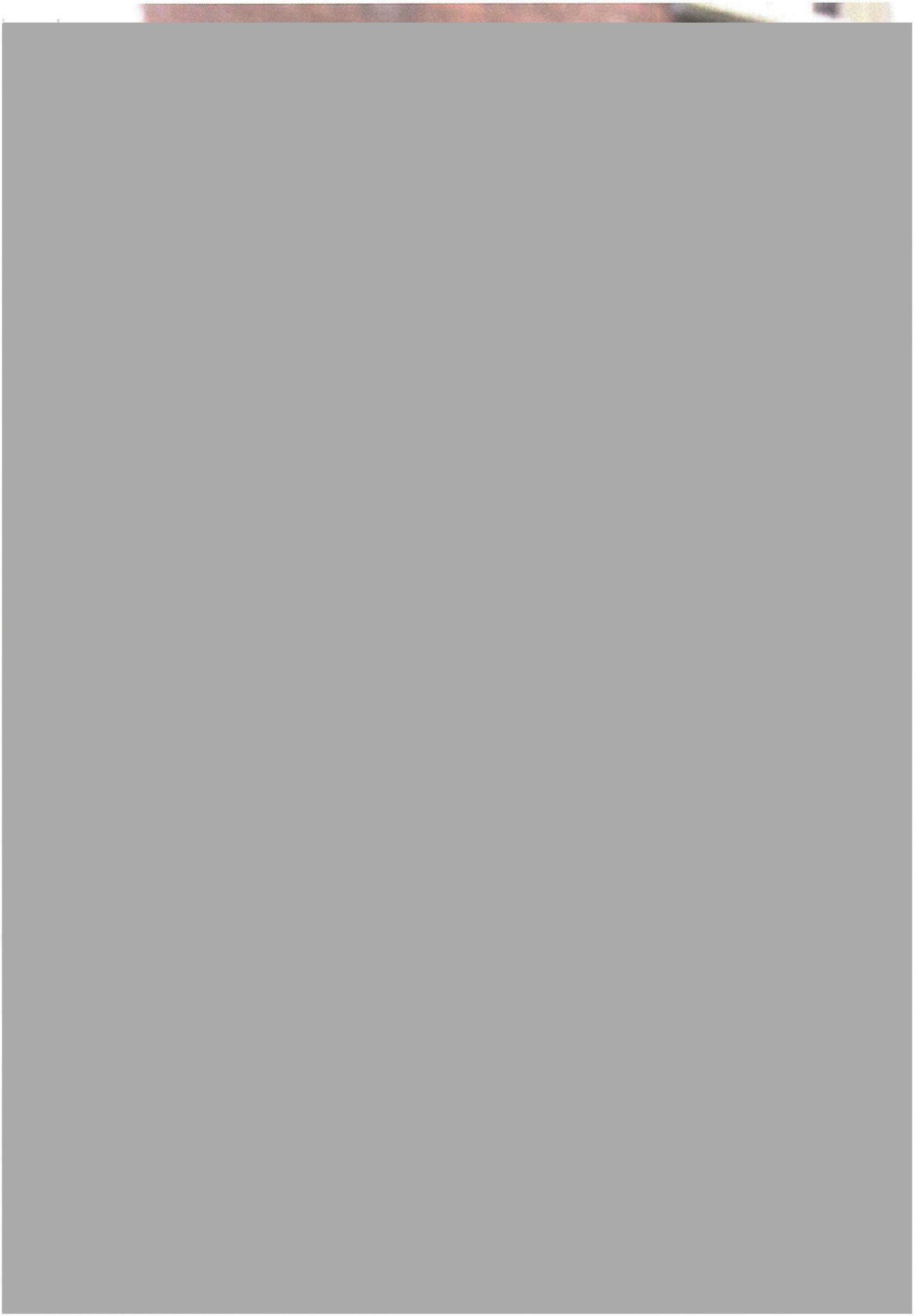
Hartelijk dank voor uw melding Bed & Breakfast.
Deze melding is geregistreerd onder zaaknummer Z/19/328060. We hebben uw melding ontvangen op 13-2-2019 om 10:33 uur.

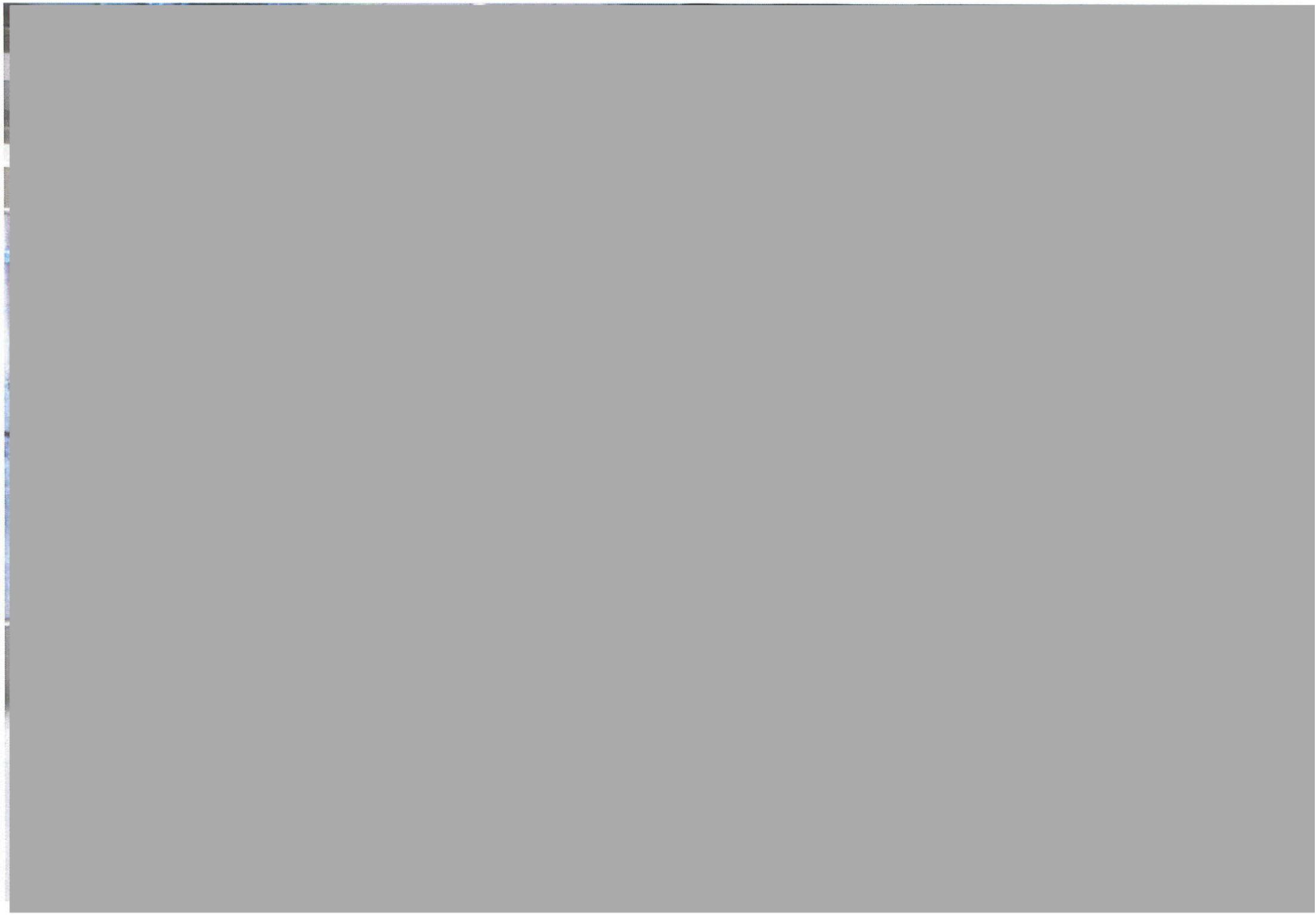
Hebt u nog vragen? Vul het contactformulier in of bel de gemeente: 14 020.

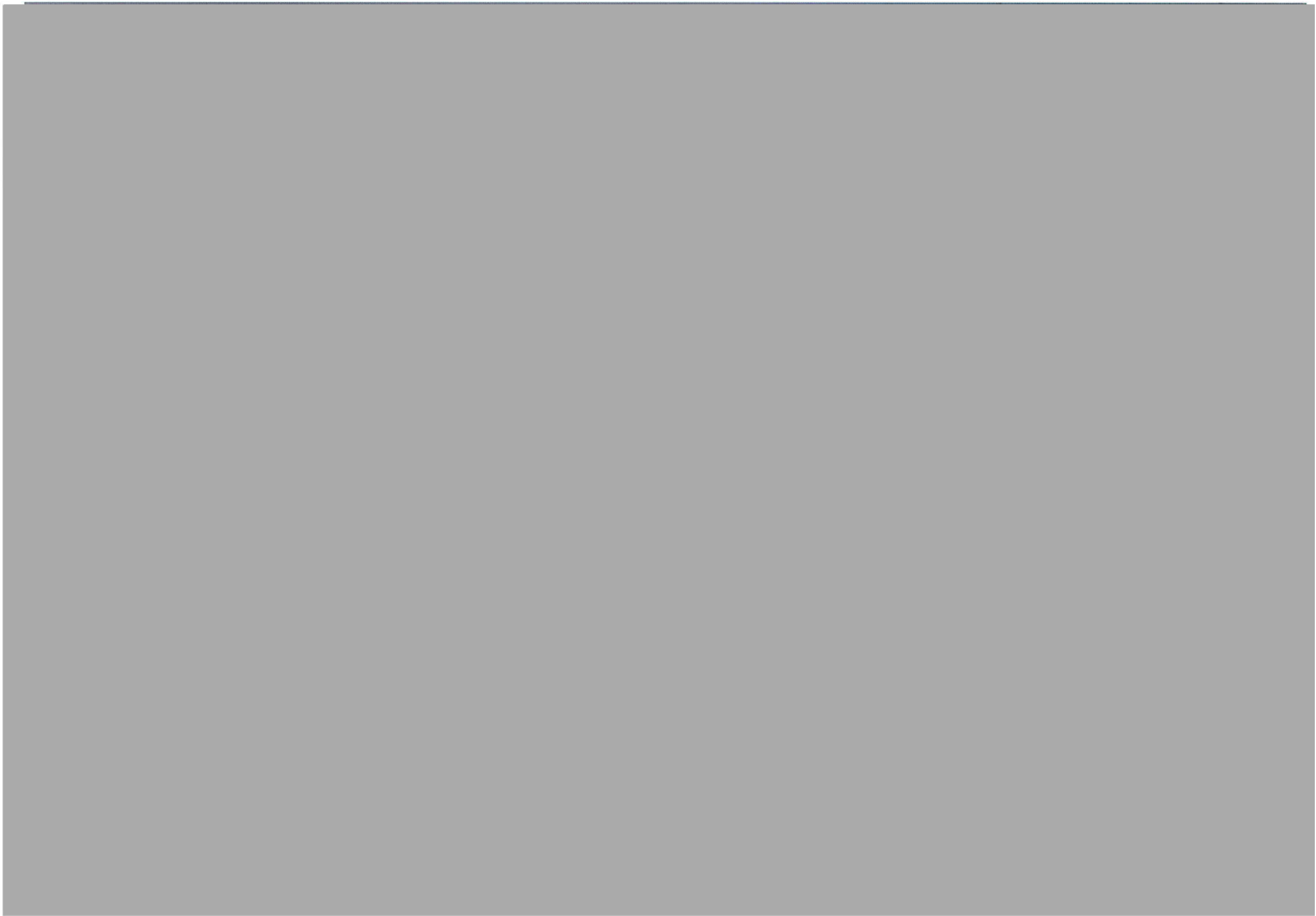
Met vriendelijke groet,

Stadsdeel Centrum


0.1 entree
7.5 m²
1413
1223
3
2730
713
dim (2) +1050
a
2751
2744
1300
RM
dm 1000
schoonloopmat
+300
+1050 (2)
dm 900
MK
MK
GM
2045
1306
+300
+1050 (1)
RM
dm 850
dm 700
schoonloopmat











Van Bavel Advocaten
Barbara Strozzilaan 201 , 1083HN AMSTERDAM

Online frankering betaald

postnl

R Aangetekend

D-A-1

SPAZU

Gemeente Amsterdam
Postbus 1900
1000BX AMSTERDAM

NL 3SRPKN3668636

Brief aangetekend
t.n.v. mevrouw [redacted]

3SRPKN3668636

Post op rekening

R Aangetekend D-A-1

Port Betaald
Port Payé

postnl

3SRPKN3668636