Van:
Verzonden: woensdag 12 juni 2019 15:59
Aan:
Onderwerp: FW: bob's
Bijlagen: bob jb.18.005676.001.pdf; bob jb.18.005676.002.pdf

Hoi

Kan je deze BOB's (beslissingen op bezwaar) van een sluiting van een illegaal hotel op de in Decos zetten? En kan je ze ook op Tam tam zetten? Het is een gedeeltelijk gegrond advies, waarbij achteraf gezien de eerste verdieping ten onrechte is gesloten.

Als je vragen hebt, laat het mij dan even weten.

Met vriendelijke groet,

Handhavingsjurist
Toezicht en Handhaving afdeling Wonen

06-
@amsterdam.nl
Jodenbreestraat 25,
Postbus 1900, 1000 BX, Amsterdam

Van:
Verzonden: woensdag 29 mei 2019 17:09
Aan:
Onderwerp: bob's jb.18.005676.001 en 002

Dag collega's,

Bijgaand ontvangen jullie de bob's van dossiers jb.18.005676.001 en 002.

Gr,

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam

Postbus 483
1000 AL Amsterdam
Telefoon 020 252 1440
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 483, 1000 AL Amsterdam

Van der Woude de Graaf Advocaten
T.a.v. mevrouw [redacted]
Postbus 76076
1070 EB AMSTERDAM

Datum	VERZONDEN 31 MEI 2019
Ons kenmerk	JB.18.005676.001
Uw kenmerk	[redacted]/Gemeente Amsterdam (gemachtigde)
Behandeld door	mevrouw [redacted], Juridisch Bureau, 06[redacted] [redacted]@amsterdam.nl
Bijlage(n)	Diverse
Onderwerp	Beslissing op bezwaar

Geachte mevrouw [redacted]

Op 12 juli 2018 heeft u namens, mevrouw [redacted], een bezwaarschrift bij ons ingediend gericht tegen het besluit van 25 juni 2018, waarbij een last onder bestuursdwang is opgelegd tot het staken van het gebruik van het pand [redacted] en [redacted] als hotel. Het beslissen op bezwaarschriften hebben wij gemandateerd aan de bestuurscommissies voor de stadsdelen.

Een ambtelijke bezwaarschriftencommissie heeft de behandeling van uw bezwaarschrift voorbereid en heeft hierover advies uitgebracht.

De bestuurscommissie voor stadsdeel Centrum heeft in haar vergadering van 28 mei 2019 besloten dit advies over te nemen. Zij verklaren daarom in mandaat namens ons college, dat:

- het bezwaar tegen het bestuursdwangbesluit voor zover dat ziet op het pand [redacted] ontvankelijk, gegrond en het bestuursdwangbesluit op dit onderdeel te herroepen;
- de bezwaren tegen het bestuursdwangbesluit voor zover dat ziet op het pand [redacted] ontvankelijk en ongegrond;
- aan de twee bezwaarden een proceskostenvergoeding wordt toegekend van ieder €512,- voor het indienen van een bezwaarschrift en ieder €512,- voor het bijwonen van de hoorzitting. In totaal maakt dat €2048,-. Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar het bijgesloten advies.

U kunt tegen dit besluit beroep instellen bij de rechtbank. Dit is zo bepaald in art. 8:1 Awb. De termijn hiervoor bedraagt zes weken. Voor meer informatie hierover verwijzen wij u naar het bijgesloten informatieblad.

Hoogachtend,
namens het College van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam

[redacted]

mr. [redacted]
Teammanager Juridisch bureau gemeente Amsterdam

BEROEP BIJ DE RECHTBANK INGEVOLGE DE ALGEMENE WET BESTUURSRECHT

Tegen de beslissing op een bezwaarschrift als bedoeld in artikel 7:1 Awb, kan door degene wiens belang bij deze beslissing rechtstreeks is betrokken, beroep worden ingediend bij de rechtbank. Dit beroep moet worden ingediend binnen zes weken na de verzending van de beslissing op het bezwaar (art. 6:7 Awb). Ingediend wil zeggen: ontvangen bij de rechtbank of, bij verzending in Nederland: ter post bezorgd. Degene die beroep wil instellen, mag zich laten bijstaan door een advocaat of een door hem te machtigen persoon, maar dit is niet verplicht.

Het beroepschrift moet worden ingediend bij de rechtbank te Amsterdam (sector bestuursrecht, postbus 75850, 1070 AW Amsterdam). U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Voor het indienen van een beroepschrift is griffierecht verschuldigd. De griffier van de rechtbank zal de indiener van het beroepschrift wijzen op zijn verplichting om griffierechten te voldoen en hem berichten omtrent de wijze waarop kan worden betaald.

Als de rechtbank het beroep gegrond verklaart, houdt de uitspraak tevens in dat het door de indiener betaalde griffierecht door het bestuursorgaan wordt vergoed. In de overige gevallen kán de uitspraak inhouden dat het betaalde griffierecht geheel of gedeeltelijk wordt vergoed.

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Wel kan de indiener van een beroepschrift zich wenden tot de voorzieningenrechter van de bevoegde rechtbank met het verzoek een voorlopige voorziening te treffen. Ook het verzoek om een voorlopige voorziening kan digitaal worden ingediend. Van de indiener van een verzoek om voorlopige voorziening wordt griffierecht geheven. Dit griffierecht bedraagt net zoveel als het griffierecht voor het indienen van een beroepschrift. De uitspraak van de voorzieningenrechter kan inhouden dat het betaalde griffierecht geheel of gedeeltelijk moet worden vergoed.

Gemeente Amsterdam

Advies

Octopus-nummer: JB.18.005676.001 en JB.18.005676.002

Advies van de bezwaarschriftencommissie inzake de bezwaren van mr. [redacted] namens [redacted] en van mr. [redacted] namens Stichting Calella gericht tegen het besluit van 25 juni 2018 waarbij een last onder bestuursdwang is opgelegd tot het staken van het gebruik van het pand [redacted] als hotel.

Aan het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum,

1. Inleiding

Op 25 juni 2018 is op de adressen [redacted] namens u een controle uitgevoerd naar het gebruik van dit pand. Tijdens deze controle is door de toezichthouders geconstateerd dat er vanaf de eerste verdieping van het pand vier logiesverblijven zijn. Tezamen vormen deze logiesverblijven een logiesgebouw/hotel (hierna: hotel). In dit hotel zijn acht slaapplaatsen aanwezig. Tijdens de controle zijn er vijf personen aangetroffen. Een en ander is opgenomen in een op 26 juni 2018 op ambtsbelofte opgemaakt rapport van bevindingen.

Naar aanleiding van de controle is op dezelfde dag (25 juni 2018) bestuursdwang toegepast door om 15:30 uur het pand [redacted] voor de duur van drie maanden af te sluiten door het vervangen van het slot. Bij besluit van 25 juni 2018 (hierna: bestuursdwangbesluit) is aan Stichting Calella en [redacted] een last onder bestuursdwang opgelegd inhoudende het gebruik van het pand [redacted] als hotel te (laten) staken en gestaakt te houden.

Op 2 juli 2018 is namens [redacted] (hierna: [redacted]) bezwaar gemaakt tegen het bestuursdwangbesluit. Op 14 augustus 2018 en 24 september 2018 zijn de gronden van het bezwaarschrift ingediend. Op 5 oktober 2018 zijn namens [redacted] aanvullende stukken ingediend met het oog op de hoorzitting.

Op 24 juli 2018 is namens Stichting Calella (hierna: Calella) bezwaar gemaakt tegen het bestuursdwangbesluit. Op 14 augustus 2018 zijn de gronden van het bezwaarschrift ingediend. Tijdens de hoorzitting heeft uw vertegenwoordiger een verweerschrift overgelegd. Een afschrift van dit verweerschrift is als bijlage 2 bij dit advies gevoegd.

Op 4 maart 2019 is door de bezwaarschriftencommissie aan de gemachtigde van mevrouw [redacted] gevraagd om nadere informatie te verstrekken over het verblijf op 24 en 25 juni 2018 van één persoon in het privé gedeelte van haar woning. Op 22 maart 2019 heeft de gemachtigde van mevrouw [redacted] op dit verzoek gereageerd. Een afschrift van deze reactie is als bijlage 3 bij dit advies gevoegd.

2. de bezwaarschriften

De bezwaren tegen het bestuursdwangbesluit houden – samengevat en in essentie weergegeven – het volgende in.

Namens Calella:

1. De woning op het adres [redacted] is zonder toestemming van de eigenaar of bewoner binnengetreden. Er wordt betwist dat er werd beschikt over een dergelijke machtiging.
2. Er is geen bewijs dat sprake is van een overtreding voor wat betreft de [redacted] Deze woning is sinds juni 2017 verhuurd aan de heer [redacted]. Calella is met de heer [redacted] in een juridische procedure verwikkeld over achterstallige betalingen van de huursom. Daarbij heeft Calella tevens ontruiming van de woning en beëindiging van de huurovereenkomst gevorderd. Zolang er geen vonnis van de rechtbank is, kan de woning niet aan iemand anders worden verhuurd. Daarbij komt dat er geen toeristen zijn aangetroffen en dat er geen toeristische recensies zijn van dit adres. De uitstraling en de inrichting van de woning duiden juist niet op hotelmatig gebruik nu de woning in een rommelige staat verkeerde. Het is niet uit te sluiten dat een gebrek aan persoonlijke spullen er op duidt dat de heer [redacted] de woning heeft verlaten. Ten slotte wordt aangevoerd dat de 'melding woonfraude' ten aanzien van huisnummer [redacted] geen bewijs van hotelmatig gebruik oplevert.
3. Er wordt ten onrechte gesproken van één object, maar het gaat om twee afzonderlijke woningen. De woning aan de [redacted] maakt geen deel uit van de woning aan de [redacted]. Nu de woning aan de [redacted] slechts twee slaapplaatsen heeft, kan geen sprake zijn van een onveilige situatie en is een omgevingsvergunning brandveilig gebruik niet nodig. Er is evenmin sprake van strijd met het bestemmingsplan nu er geen toeristen in de woning zijn aangetroffen.
4. Met betrekking tot het adres [redacted] voert Calella aan dat zij niet als overtreder kan worden beschouwd. De huurder van deze woning ([redacted] exploiteert op adres een bed and breakfast en dient te voldoen aan de regels. Daarnaast geldt dat zij aan haar zorgplicht heeft voldaan door in de huurovereenkomst een bepaling omtrent verhuur als bed and breakfast op te nemen. Uit de toeristische recensies hoefde Calella niet af te leiden dat sprake was van onrechtmatige verhuur nu een bed and breakfast is toegestaan op het adres [redacted] Verder wordt gesteld dat er sprake is geweest van één controle zodat niet vaststaat dat sprake is van het structureel elders verblijven door [redacted].
5. In het advies van de brandweer is er ten onrechte geen rekening mee gehouden dat de woning op het adres [redacted] is aangemeld als bed and breakfast en dat daar dus toeristen mogen verblijven.

Namens [redacted]:

1. [redacted] betwist dat er expliciet toestemming is verleend om de woning te betreden en dat een machtiging tot binnentreden dus niet nodig was. De woning is betreden doordat er gedreigd werd met het openbreken van de deur. Bovendien is de machtiging tot binnentreden ten

onrechte afgegeven. De controle is enkel uitgevoerd doordat de vorige bewoners zich niet hielden aan de regels. Daardoor is sprake van een onbevoegde controle.

2. [redacted] kan niet worden aangemerkt als overtreder voor het adres [redacted] nu zij daar geen toegang toe heeft. Zij huurt enkel het adres [redacted]
3. Er is geen sprake van een hotel, maar van een Bed and Breakfast. Daartoe is op 17 januari 2018 een melding gedaan bij de gemeente. De twee logiesverblijven bevinden zich op de derde verdieping en [redacted] woont zelf op de tweede verdieping. Dit blijkt ook wel uit de aanwezigheid van persoonlijke spullen en uit de aanduiding 'privé' op deze verdieping.
4. Tijdens de controle op 25 juni 2018 waren er geen vijf, maar vier toeristen aanwezig in haar woning. Dat is toegestaan bij een bed and breakfast. De vijfde persoon, de heer [redacted] uit [redacted], is een vriend van [redacted] die bij haar op bezoek kwam. De heer [redacted] heeft een nacht in de woning van [redacted] geslapen en de honneurs waargenomen voor de bed and breakfast. [redacted] sliep die nacht bij haar vriend. Van langdurige afwezigheid van [redacted] is geen sprake.
5. De heer [redacted] heeft de deur van de woning geopend ten behoeve van de controle. In het rapport van bevindingen staat dat er in begrijpelijk Engels met hem is gecommuniceerd, maar dat is niet mogelijk omdat de heer [redacted] geen Engels spreekt.
6. [redacted] handelt niet in strijd met brandveiligheidseisen nu deze voor een bed and breakfast gelijk zijn aan die van een woning. Een omgevingsvergunning brandveilig gebruik is niet vereist nu er nachtverblijf wordt verschaft aan vier personen of minder. Er is evenmin sprake van handelen in strijd met het bestemmingsplan nu bed and breakfast valt onder de functie wonen. Kortom, er is geen sprake van een overtreding van wet- en regelgeving.

3. de hoorzitting van de bezwaarschriftencommissie

De door u ingestelde bezwaarschriftencommissie (hierna: commissie) heeft belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om op 16 oktober 2018 over het ingediende bezwaarschrift te worden gehoord. Van de zitting is een geluidopname gemaakt. Om die reden is bij dit advies geen verslag van de hoorzitting gevoegd. Belanghebbenden kunnen de inhoud van de geluidopname opvragen als zij dit wensen.

4. toepasselijke wet- en regelgeving

De toepasselijke wet- en regelgeving is als bijlage I bij dit advies gevoegd.

5. overwegingen van de bezwaarschriftencommissie

De commissie dient te beoordelen of u terecht en op goede gronden aan bezwaarden een last onder bestuursdwang hebt opgelegd. Daarbij dient de commissie de feiten en omstandigheden voorafgaand aan de datum van het bestuursdwangbesluit in ogenschouw te nemen (ex tunc toetsing). Aan de hand van de overgelegde stukken en hetgeen tijdens en na de hoorzitting naar voren is gebracht komt de commissie tot de volgende overwegingen.

Overtreding [redacted]

De commissie hecht er aan om allereerst op een rijtje te zetten hoe de (eigendoms)verhoudingen in deze zaak liggen.

Het staat niet ter discussie dat Calella de eigenaar is van de adressen [redacted]. Op de begane grond ([redacted]) bevindt zich een winkel. Deze begane grond verdieping valt buiten het bereik van deze zaak. Op de eerste verdieping bevindt zich het adres [redacted]. Deze woning heeft een eigen entree en is niet intern verbonden met de winkel op de begane grond en niet met de boven

gelegen woning. Op het adres staan geen personen ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP). Tijdens de hoorzitting heeft Calella aangegeven dat de woning is verhuurd aan de heer maar dat er een geschil is over achterstallige betaling van huursommen. Calella heeft de rechtbank Amsterdam verzocht om de woning te mogen ontruimen en om beëindiging van de huurovereenkomst.

Op de tweede en derde verdieping bevindt zich het adres . De twee verdiepingen zijn intern met elkaar verbonden door een trap. Deze woning wordt door gehuurd van Calella. Ten tijde van het bestuursdwangbesluit stond op dit adres ingeschreven in de BRP. Zij exploiteerde daar een bed and breakfast en heeft daartoe op 17 januari 2018 een melding bij de gemeente gedaan.

De vraag die beantwoord dient te worden is of er ten tijde van het nemen van het bestuursdwangbesluit sprake was van een overtreding van wet- en regelgeving. Ten aanzien van het adres is daarvan naar de mening van de commissie geen sprake. Ter toelichting dient het volgende.

De aanleiding voor een controle ter plaatse van het adres is een melding woonfraude op 14 juni 2018. In deze melding is aangegeven dat het pand wordt verhuurd aan toeristen en dat er, doordat er geen toezicht is door de eigenaar, overlast voor de omgeving ontstaat. Deze melding is aangevuld op 15 juni 2018 met een foto waarop twee personen bij het pand te zien zijn. De melding is op 19 juni 2018 nogmaals aangevuld, wederom met een foto waarop twee (andere) personen te zien zijn bij de ingang van het pand. Op 20 juni 2018 is gemeld dat de twee personen die op de foto van 19 juni 2018 te zien zijn, een half uur later weer terug kwamen. Aan de hand van deze melding kan niet worden bepaald of de betreffende personen op het adres verbleven. Voor zover er sprake is van overnachten in het pand, kan evenmin worden bepaald hoe lang deze personen in het pand verbleven.

De internetadvertenties die ten grondslag liggen aan het bestuursdwangbesluit zien enkel op het adres . Dat geldt in ieder geval voor de advertenties van Booking.com. Uit de andere internetadvertentie is niet af te leiden om welke aanbieder het gaat en om welk adres het gaat. Nu dezelfde naam wordt gehanteerd ( ) neemt de commissie aan dat ook deze advertentie ziet op het adres . Door uw vertegenwoordiger is tijdens de zitting niet aannemelijk gemaakt dat deze internetadvertentie ook ziet op het adres .

Ten tijde van de controle op 25 juni 2018 zijn er aan de geen toeristen aangetroffen. Er zijn in de woning echter ook geen persoonlijke spullen aangetroffen die duiden op permanente bewoning. De woning verkeerde wel in een rommelige en gebruikte staat. Desondanks is de commissie van mening dat op basis daarvan niet de conclusie kan worden getrokken dat de woning werd gebruikt als (onderdeel van) een hotel. Dit klemt temeer nu Calella tijdens de hoorzitting heeft aangegeven dat de woning ten tijde van het bestuursdwangbesluit was verhuurd en dat zij met de huurder in een civiele procedure is verwikkeld over achterstallige huursommen en de beëindiging van de huurovereenkomst. Dit standpunt van Calella is door uw vertegenwoordiger tijdens de hoorzitting niet betwist. Nu de melding woonfraude van 14 juni 2018 niet expliciet ziet op het adres er geen toeristen zijn aangetroffen in de woning én niet is aangetoond dat er voor deze woning werd geadverteerd, komt de commissie tot de conclusie dat door u niet aannemelijk is gemaakt dat ten aanzien van het adres sprake is van een overtreding van wet- en regelgeving. Dit betekent, dat het bestuursdwangbesluit ten aanzien van dit adres ten onrechte is genomen en dient te worden herroepen.

Overtreding
Ten aanzien van het adres is de commissie met u van mening dat sprake is van overtreding van wet- en regelgeving. Ter toelichting dient het volgende.

stelt op het adres een bed and breakfast genaamd te exploiteren. Zij heeft daartoe op 17 januari 2018 een melding gedaan bij de gemeente. Voor deze vermeende bed and breakfast adverteert op onder andere Booking.com en Airbnb. Namens is op 5 oktober 2018 met het oog op de hoorzitting een uitdraai van het boekingssysteem overgelegd. Uit deze uitdraai blijkt naar de mening van de commissie dat in de periode van 18 januari 2018 tot en met 27 juni 2018 nagenoeg onafgebroken twee kamers op de derde verdieping van het pand ( ) zijn verhuurd aan maximaal twee personen per kamer. De verhuur van een derde kamer komt op deze uitdraai niet voor.

In de periode waarin de controle is gedaan (25 juni 2018) is de kamer genaamd volgens de uitdraai van het boekingssysteem via Booking.com voor drie nachten verhuurd aan twee personen. De kamer genaamd is voor dezelfde periode verhuurd via Airbnb aan eveneens twee personen. Dit correspondeert met de boekingsbewijzen die zich bij de stukken bevinden en met de constateringen die zijn opgenomen in het rapport van bevindingen van 25 juni 2018. Partijen verschillen hierover ook niet van mening.

De tweede verdieping van het pand wordt door bewoond. Eén van de voorwaarden voor het exploiteren van een bed and breakfast is dat de hoofdbewoner de bed and breakfast exploiteert. Een andere voorwaarde is dat de bed and breakfast niet mag worden geëxploiteerd als de hoofdbewoner op vakantie of anderszins afwezig is.

Uit het rapport van bevindingen van 25 juni 2018 volgt dat 10.2.d en 10.2.g . Dit wordt door ook niet ontkend. Doordat ten tijde van de controle niet in de woning verbleef, maar de heer tijdelijk in het privé gedeelte verbleef, heeft u het privé gedeelte van de woning van als logiesverblijf gekwalificeerd en daarmee het pand als logiesgebouw. Het ontbreken van persoonlijke spullen van en de (hotelmatige) inrichting van de woning onderschrijven die conclusie. De commissie is van mening dat u terecht het privé gedeelte van de woning van hebt aangemerkt als logiesverblijf en daarmee het pand als logiesgebouw. Daarvoor zijn de volgende omstandigheden van belang.

In het rapport van bevindingen van 25 juni 2018 is door de toezichthouder aangegeven dat de heer 10.2.d en 10.2.g . Het rapport van bevindingen is opgemaakt op ambtsbelofte zodat de commissie in beginsel uitgaat van de juistheid daarvan.

In deze bezwaarprocedure heeft [redacted] aangegeven dat de heer [redacted] een vriend van haar is en geen Engels spreekt (bijlage 5 bij het aanvullend bezwaarschrift van 14 augustus 2018). In dit stuk is tevens aangegeven dat [redacted] slechts één nacht bij haar partner verbleef omdat zij ziek was. De heer [redacted] zou de honneurs hebben waargenomen voor de bed and breakfast.
In een aanvullend stuk van 24 september 2018 is namens [redacted] aangegeven dat zij, de heer [redacted] en de heer [redacted] op de avond van 24 juni 2018 een drankje waren gaan drinken. Omdat de heer [redacted] aangeschoten was, heeft [redacted] hem een slaapplaats aangeboden in haar woning. Daarvoor hoefde hij niet te betalen, aldus [redacted]. Wederom is aangegeven dat de heer [redacted] geen Engels spreekt (bijlage 11 bij het aanvullend bezwaarschrift van 24 september 2018). De heer [redacted] was op bezoek bij zijn tante in [redacted] en slechts één avond in Amsterdam. In het stuk van 24 september 2018 staat verder dat de heer [redacted] zijn paspoort had achtergelaten in de bar waar hij, [redacted] en de heer [redacted] op 24 juni 2018 wat hadden gedronken. De heer [redacted] heeft het paspoort een dag later opgehaald.

Uit het voorgaande blijkt dat er verschillende versies bestaan van de situatie ten tijde van de controle op 25 juni 2018. De heer [redacted] is kennelijk een vriend van [redacted] en spreekt geen Engels. De ene versie van het verhaal is dat hij één nacht in de woning van [redacted] verbleef omdat zij ziek was en bij de heer [redacted] verbleef. De andere versie is dat ze gedrieën een drankje zijn gaan drinken en dat de heer [redacted] in de woning van [redacted] heeft geslapen omdat hij aangeschoten was. Het is voor de commissie niet vast te stellen wat de juiste versie is. Wat wel vaststaat, is dat beide versies niet corresponderen met wat er in het rapport van bevindingen staat. Daarin staat immers dat de heer [redacted] Engels spreekt, enkele dagen in de woning van [redacted] verbleef en dat [redacted] niet in de woning verblijft en haar persoonlijke spullen elders zijn. In het rapport van bevindingen staat ook dat de heer [redacted] zichzelf heeft geïdentificeerd met een identiteitsbewijs. In het aanvullende stuk van 24 september 2018 staat echter dat de heer [redacted] zijn paspoort in de bar heeft achtergelaten.

De commissie gaat uit van de juistheid van het rapport van bevindingen. Dit komt niet alleen omdat deze op ambtsbelofte is opgemaakt, maar ook omdat [redacted] niet consequent is in haar versie van het gebeurde. Daarbij komt ook dat namens [redacted] op 22 maart 2019 als bijlage 14 een e-mail van 10 maart 2019 van de heer [redacted] aan de heer [redacted] is overgelegd. Deze e-mail is opgesteld in het Engels. Het is voor de commissie niet na te gaan of deze e-mail door de heer [redacted] is opgesteld of door iemand anders namens hem, maar de commissie acht het niet geloofwaardig dat een [redacted] die in [redacted] studeert geen Engels spreekt. Dit klemt temeer nu de toezichthouder in het rapport van bevindingen heeft opgenomen dat met de heer [redacted] in het Engels is gecommuniceerd. De commissie sluit dan ook niet uit dat de heer [redacted] de betreffende e-mail zelf heeft geschreven.

Nu [redacted] geen eenduidig verhaal heeft over het gebeurde voorafgaand aan de controle, gaat de commissie uit van de inhoud van het rapport van bevindingen. Dat betekent, dat in ieder geval ten tijde van de controle geen sprake was van een bed and breakfast (voor zover al aan die voorwaarden werd voldaan) maar van hotelmatig gebruik. De heer [redacted] verbleef tijdelijk in de privé woning van [redacted]. Uit de mededeling van [redacted] dat haar persoonlijke spullen elders zijn ondergebracht leidt de commissie af dat [redacted] voor langere tijd niet in haar woning verbleef. De woning heeft ook niet de inrichting en het uiterlijk van een privé woning. De commissie is, alles overziend, van mening dat u het pand [redacted] terecht als logiesgebouw hebt aangemerkt nu het over drie logiesverblijven en zes slaapplaatsen beschikte.
Daarmee staat naar de mening van de commissie vast dat sprake was van drie overtredingen, te weten overtreding van artikel 7.1 van bestemmingsplan Postcodegebied 1012, overtreding van artikel 2.1, eerste lid onder d van de Wabo en overtreding van diverse artikelen van het Bouwbesluit 2012 en van artikel 1a en 1b van de Woningwet. Mede gelet op het advies van 3 juli 2018 van de Brandweer

Amsterdam-Amstelland (Brandweer) zijn wij met u van mening dat sprake was van een brand- en vluchtonveilige situatie. [redacted] noch Calella heeft gemotiveerd aangevoerd dat het advies van de Brandweer ondeugdelijk zou zijn. Zij hebben enkel gesteld dat ter plaatse een bed and breakfast is gevestigd en dat hiervoor andere brandveiligheidseisen gelden dan voor hotels. Gelet op het voorgaande staat het naar de mening van de commissie echter vast dat van een bed and breakfast geen sprake was ten tijde van de controle.
De commissie acht het advies van de Brandweer deugdelijk en concludent en is van mening dat u het bestuursdwangbesluit daarop mocht baseren. Dit advies gaf tevens aanleiding om met spoed op te treden en het pand [redacted] met onmiddellijke ingang af te sluiten.

Wie kan als overtreder worden aangemerkt?
De commissie is van mening, nog los van het feit dat geen sprake is van een overtreding ten aanzien van de [redacted], dat [redacted] niet kan worden aangemerkt als overtreder ten aanzien van het pand [redacted] Zij huurt enkel [redacted] en heeft op geen enkele wijze de beschikking over de [redacted]. Calella zou wel als overtreder kunnen worden aangemerkt ten aanzien van dit pand ware het niet dat naar de mening van de commissie geen sprake is van overtreding van wet- en regelgeving.

De commissie is verder van mening dat [redacted] zonder meer als overtreder ten aanzien van het pand [redacted] kan worden aangemerkt nu zij deze woning huurde en dus de beschikking over de logiesverblijven had. Daarnaast is het zo dat zij deze logiesverblijven exploiteerde en het dus in haar macht had om de overtredingen te beëindigen.

Ten aanzien van Callella geldt naar de mening van de commissie eveneens dat zij als overtreder kan worden aangemerkt. Calella is eigenaar van het pand [redacted] en [redacted] en verhuurt nummer [redacted] aan [redacted]. Gelet op vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRS) kan Calella als overtreder worden aangemerkt, indien zij wist of redelijkerwijs had kunnen weten dat het pand in strijd met de planvoorschriften werd gebruikt. Van de eigenaar van een pand dat wordt verhuurd, mag worden gevergd dat zij zich tot op zekere hoogte informeert over het gebruik dat van het door haar verhuurde pand wordt gemaakt. Zie in dit verband een uitspraak van 27 augustus 2014 van de AbRS (ECLI:NL:RVS:2014:3205).

De commissie is van mening dat Calella in dit geval had kunnen weten (en ook moeten weten) dat het privé gedeelte van de woning van [redacted] niet structureel door haarzelf werd bewoond. Calella was er van op de hoogte dat de woning deels werd gebruikt als bed and breakfast. In de huurovereenkomst die tussen Calella en [redacted] is gesloten is ook opgenomen dat het gehuurde (gedeeltelijk) aan derden kan worden verhuurd of in gebruik kan worden afgestaan aan derden. Dit, mits de huurder aan alle eisen voldoet die daarop van toepassing zijn (punt 12.15 van de huurovereenkomst, bijlage 2 bij het aanvullend bezwaarschrift van 14 augustus 2018).
Calella is dus bewust overeengekomen dat de woning gedeeltelijk zou kunnen worden gebruikt ten behoeve van toeristische verhuur. Dit maakt, dat zij zich er ook van dient te vergewissen dat dit inderdaad gebeurt onder de toepasselijke voorwaarden. Als dat niet zo zou zijn, kan zij nakoming van de huurovereenkomst vorderen. Daarnaast is het zo dat ook in de huurovereenkomst een zorgplicht is opgenomen voor Calella. Calella heeft zich verplicht om zich tot op zekere hoogte te informeren over het gebruik van het gehuurde. Daartoe is zij gerechtigd om het gehuurde per kwartaal te betreden en te inspecteren (punt 12.13 van de huurovereenkomst). Naar de mening van de commissie had Calella dus moeten en ook kunnen weten dat [redacted] weliswaar ingeschreven stond in de door haar gehuurde woning, maar daar niet structureel verbleef. Dit heeft zij zelf erkend tijdens de controle op 25 juni 2018,

maar blijkt ook uit het ontbreken van persoonlijke spullen in de woning. Een controle door Calella had dit eenvoudigweg kunnen uitwijzen.

Machtiging tot binnentreden
Voor wat betreft de wijze van binnentreden in het pand, is de commissie van mening dat uit het rapport van bevindingen van 25 juni 2018 volgt dat een machtiging tot binnentreden niet nodig was. De heer [redacted] heeft de deur open gedaan en de toezichthouders binnengelaten. De stelling van [redacted] dat dit niet vrijwillig is gebeurd, acht de commissie niet aannemelijk. Verder deelt de commissie uw standpunt dat toestemming van aanwezige toeristen om het pand te betreden voldoende is. U verwijst daartoe naar een uitspraak van 22 december 2016 van de rechtbank Amsterdam (ECLI:NL:RBAMS:2016:8661). Er is dus geen sprake van onbevoegd binnentreden.

6.conclusie

De commissie is, gelet op het voorgaande, van mening dat ten aanzien van [redacted] geen sprake is van overtreding van wet- en regelgeving. Dit betekent, dat u aan [redacted] en aan Calella ten onrechte een last onder bestuursdwang hebt opgelegd voor wat betreft dat adres.
Ten aanzien van het pand [redacted] is naar de mening van de commissie wel sprake van overtreding van wet- en regelgeving. [redacted] en Calella kunnen beiden als overtreder worden aangemerkt. U hebt dan ook terecht ten aanzien van dat pand een last onder bestuursdwang opgelegd.

7.advies

De commissie adviseert u om het bezwaar van [redacted] en Calella tegen het bestuursdwangbesluit voor zover dat ziet op het pand [redacted] ontvankelijk en gegrond te verklaren en het bestuursdwangbesluit op dit onderdeel te herroepen. De commissie adviseert u verder om de bezwaren van [redacted] en Calella tegen het bestuursdwangbesluit voor zover dat ziet op het pand [redacted] ontvankelijk en ongegrond te verklaren.

Daarnaast adviseert de commissie u om aan Calella een proceskostenvergoeding toe te kennen van €512,- voor het indienen van een bezwaarschrift en €512,- voor het bijwonen van de hoorzitting. In totaal maakt dat €1.024,-. De commissie adviseert u verder om aan [redacted] eveneens een proceskostenvergoeding toe te kennen van €512,- voor het indienen van een bezwaarschrift en €512,- voor het bijwonen van de hoorzitting. In totaal maakt dat ook €1.024,-

Amsterdam, 12 april 2019

mr. [redacted] voorzitter

[redacted]

mr. [redacted] secretaris

[redacted]

BIJLAGE 1: WET- EN REGELGEVING

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Artikel 2.1:
1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:
(...)
c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet,
d. het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk in met het oog op de brandveiligheid bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën gevallen,
e. (...).

Artikel 5.17 :
Een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom gericht op naleving van het bepaalde bij of krachtens de betrokken wet kan inhouden dat het bouwen, gebruiken of slopen van een bouwwerk wordt gestaakt of dat voorzieningen, met inbegrip van het slopen van een bouwwerk, gericht op het tegengaan of beëindigen van gevaar voor de gezondheid of de veiligheid worden getroffen.

Besluit omgevingsrecht
Artikel 2.2:
1. Als categorieën gevallen als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder d, van de wet worden aangewezen:
a. het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf zal worden verschaft aan meer dan 10 personen, dan wel het in afwijking daarvan bij de bouwverordening, bedoeld in artikel 8 van de Woningwet, bepaalde aantal personen;
b. (...)

Woningwet
Artikel 1a:
1. De eigenaar van een bouwwerk, open erf of terrein of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het daaraan treffen van voorzieningen draagt er zorg voor dat als gevolg van de staat van dat bouwwerk, open erf of terrein geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.
2. Een ieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt, laat gebruiken of sloopt, dan wel een open erf of terrein gebruikt of laat gebruiken, draagt er, voor zover dat in diens vermogen ligt, zorg voor dat als gevolg van dat bouwen, gebruik of slopen geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.
3. De eigenaar van een bouwwerk of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het daaraan treffen van voorzieningen onderzoekt, of laat onderzoek uitvoeren naar, de staat van dat bouwwerk, voor zover dat bouwwerk behoort tot bij ministeriële regeling vast te stellen categorieën bouwwerken waarvan is vast komen te staan dat die een gevaar voor de gezondheid of de veiligheid kunnen opleveren.
Bij ministeriële regeling worden voorschriften gegeven omtrent het onderzoek.

Artikel 1b, tweede en derde lid:
2. Het is verboden een bestaand bouwwerk, open erf of terrein in een staat te brengen, te laten komen of te houden die niet voldoet aan de op de staat van dat bouwwerk, open erf of terrein van toepassing

zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 2, eerste lid, aanhef en onderdeel b, tweede lid, aanhef en onderdeel a, en vierde lid.
3. Het is verboden een bouwwerk, open erf of terrein in gebruik te nemen, te gebruiken of te laten gebruiken, anders dan in overeenstemming met de op die ingebruikneming of dat gebruik van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 2, eerste lid, aanhef en onderdeel c, tweede lid, aanhef en onderdeel b, derde en vierde lid.

Bouwbesluit 2012
Artikel 1.1 begripsbepalingen:
logiesfunctie: gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan personen;
logiesgebouw: gebouw of gedeelte van een gebouw, waarin meer dan een logiesverblijf ligt, dat is aangewezen op een gezamenlijke verkeersroute;
logiesverblijf: voor een enkel persoon of een afzonderlijke groep personen bestemd gedeelte van een logiesfunctie.

Artikel 6.19:
1. Een bouwwerk heeft zodanige voorzieningen dat brand tijdig kan worden ontdekt zodat veilig kan worden gevlucht.
2. Voor zover voor een gebruiksfunctie in tabel 6.19 voorschriften zijn aangewezen, wordt voor die gebruiksfunctie aan de in het eerste lid gestelde eis voldaan door toepassing van die voorschriften

Artikel 6.20:
1. Een gebruiksfunctie heeft een brandmeldinstallatie als bedoeld in NEN 2535 met een omvang van de bewaking en een doormelding zoals aangegeven in bijlage I bij dit besluit, indien:
a. de gebruiksoppervlakte van de gebruiksfunctie of de totale gebruiksoppervlakte aan gebruiksfuncties van dezelfde soort in het gebouw voor zover die gebruiksfuncties op eenzelfde vluchtroute zijn aangewezen groter is dan de in deze bijlage aangegeven grenswaarde;
b. de hoogste vloer van een verblijfsruimte van de gebruiksfunctie gemeten boven het meetniveau hoger is gelegen dan op de in deze bijlage aangegeven grenswaarde, of
c. deze bijlage dit aanwijst zonder dat sprake is van een grenswaarde als hierboven bedoeld.
2. Een brandcompartiment waarin een gebruiksfunctie met een brandmeldinstallatie als bedoeld in het eerste lid ligt, heeft een brandmeldinstallatie met een zelfde omvang van de bewaking en doormelding als die gebruiksfunctie.
3. Een doormelding als bedoeld in het eerste lid vindt rechtstreeks plaats naar de regionale alarmcentrale van de brandweer.
4. Bij een woonfunctie voor zorg met zorg op afroep in een woongebouw of in een groepszorgwoning vindt rechtstreekse melding naar een zorgcentrale plaats. Bij 24-uurszorg in een woongebouw of in een groepszorgwoning vindt deze melding naar een zusterpost plaats.
5. Voor zover vanuit de uitgang van een verblijfsruimte slechts in één richting kan worden gevlucht, zijn de buiten die verblijfsruimte gelegen ruimten waardoor die enkele vluchtroute voert alsmede aan die ruimten grenzende verblijfsruimten en ruimten met een verhoogd brandrisico voorzien van een brandmeldinstallatie met ruimtebewaking als bedoeld in NEN 2535, indien:
a. de loopafstand tussen de uitgang van een verblijfsruimte en het punt van waaruit in meer dan één richting kan worden gevlucht meer dan 10 m is;
b. de totale vloeroppervlakte van de ruimten waardoor die enkele vluchtroute voert alsmede van de daarop aangewezen verblijfsruimten meer dan 200 m2 is, of
c. het aantal aan de enkele vluchtroute gelegen verblijfsruimten meer dan twee is.

6. In de in bijlage I bij dit besluit aangewezen gevallen heeft een bij of krachtens de wet voorgeschreven brandmeldinstallatie een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Brandmeldinstallaties.
7. Het onderhoud van een bij of krachtens de wet voorgeschreven brandmeldinstallatie waarvoor geen certificaat als bedoeld in het zesde lid is vereist, voldoet aan NEN 2654-1.
8. Het beheer en de controle van een bij of krachtens de wet voorgeschreven brandmeldinstallatie voldoen aan NEN 2654-1.
9. Het eerste lid, onderdeel b, is niet van toepassing indien boven de in bijlage I bedoelde hoogste vloer niet meer dan 6 opstelplaatsen voor bedden voor kinderen zijn.

Artikel 6.22:
1. Een bouwwerk heeft zodanige voorzieningen dat het ontvluchten goed kan verlopen.
2. Voor zover voor een gebruiksfunctie in tabel 6.22 voorschriften zijn aangewezen, wordt voor die gebruiksfunctie aan de in het eerste lid gestelde eis voldaan door toepassing van die voorschriften en de krachtens die bepalingen gegeven voorschriften.

Artikel 6.23:
1. Een gebruiksfunctie met een brandmeldinstallatie als bedoeld in artikel 6.20, eerste, tweede en vijfde lid, heeft een ontruimingsalarminstallatie als bedoeld in NEN 2575.
2. Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven over het ontruimingssignaal van de in het eerste lid bedoelde ontruimingsalarminstallatie.
3. Het beheer en de controle van een ontruimingsalarminstallatie als bedoeld in het eerste lid voldoen aan NEN 2654-2.
4. Een ontruimingsalarminstallatie als bedoeld in het eerste lid, die behoort bij een brandmeldinstallatie waarop artikel 6.20, zesde lid, van toepassing is, heeft een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Ontruimingsalarminstallaties.
5. Het onderhoud van een ontruimingsalarminstallatie als bedoeld in het eerste lid, die behoort bij een brandmeldinstallatie waarop artikel 6.20, zevende lid, van toepassing is, voldoet aan NEN 2654-2.
6. Een gebruiksfunctie met een brandmeldinstallatie als bedoeld in artikel 6.20 heeft een ontruimingsplan.

<u>Bouwverordening Amsterdam 2013</u>
Artikel 4.1:
In afwijking van het bepaalde in artikel 2.2, eerste lid, onder a van het Besluit omgevingsrecht wordt het aantal personen bepaald op 4.

<u>Het bestemmingsplan postcodegebied [redacted]</u>
Artikel 7.1, de voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.2.16;
b. kantoren;
c. kantoren met baliefunctie;
d. voorzieningen met inbegrip van additionele horeca, met uitzondering van kinderdagopvang, en met uitzondering van automatenhallen, tenzij op de verbeelding aangeduid, en met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 7.5.4 en 7.6.2;
e. galeries;
f. detailhandel, in de eerste bouwlaag, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van smartshops, minisupermarkten en souvenirwinkels, headshops, seedshops en growshops, tenzij op de verbeelding aangeduid, met inachtneming van de artikelen 7.5.3 en 35.1;

voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening in de eerste bouwlaag, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van geldwisselkantoren, telefoneerinrichtingen en massagesalons, tenzij op de verbeelding aangeduid, met inachtneming van de artikelen 7.5.3 en 35.1;

g. kinderdagopvang, daar waar deze functie aanwezig is ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, en met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 7.5.5 en 7.5.4;

h. automatenhal in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - automatenhal toegestaan in de eerste bouwlaag';

i. headshop in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - headshop toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.16;

j. horeca 1 in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 1 toegestaan in de eerste bouwlaag;

k. horeca 3 in de kelder, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 3 toegestaan in de kelder' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.7;

l. horeca 3 in het souterrain, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 3 toegestaan in het souterrain' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.7;

m. horeca 4 in de kelder, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 4 toegestaan in de kelder' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.7;

n. horeca 4 in het souterrain, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 4 toegestaan in het souterrain' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.7;

o. horeca 5 in de tweede en derde bouwlaag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 5 toegestaan in de tweede en derde bouwlaag;

p. horeca 5 in de tweede, derde en vierde bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 5 toegestaan in de tweede, derde en vierde bouwlaag';

q. massagesalon in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - massagesalon toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.8;

r. minisupermarkt in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - minisupermarkt toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.9;

s. raamprostitutiebedrijf in de kelder, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutiebedrijf toegestaan in de kelder' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.10;

t. raamprostitutiebedrijf in het souterrain, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutiebedrijf toegestaan in het souterrain' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.10;

u. raamprostitutiebedrijf in het souterrain en de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutiebedrijf toegestaan in het souterrain en de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.10;

v. raamprostitutiebedrijf in de kelder en de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutiebedrijf toegestaan in de kelder en de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.10;

w. raamprostitutiebedrijf in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutiebedrijf toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.10;

x. raamprostitutiebedrijf in de eerste en tweede bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutiebedrijf toegestaan in de eerste en tweede bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.10;

y. raamprostitutiebedrijf in de eerste, tweede en derde bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutiebedrijf toegestaan in de eerste, tweede en derde bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.10;
z. raamprostitutiebedrijf in de kelder, eerste en tweede bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutiebedrijf toegestaan in de kelder, de eerste en tweede bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.10;
aa. raamprostutiebedrijf in het souterrain, de eerste en tweede bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutiebedrijf toegestaan in het souterrain, de eerste en tweede bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.10;
bb. raamprostitutiebedrijf in het souterrain, de eerste, tweede en derde bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutiebedrijf toegestaan in het souterrain, de eerste, tweede en derde bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.10;
cc. seedshop in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - seedshop toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.17;
dd. prostitutiebedrijf, niet zijnde een raamprostitutiebedrijf in de eerste, tweede en derde bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - prostitutiebedrijf toegestaan in de eerste, tweede en derde bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.11;
ee. seksinrichting in de kelder en de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - seksinrichting toegestaan in de kelder en de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.12;
ff. seksinrichting in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - seksinrichting toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.12;
gg. seksinrichting in de eerste en tweede bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - seksinrichting toegestaan in de eerste en tweede bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.12;
hh. smartshop in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - smartshop toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.13;
ii. souvenirwinkel in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - souvenirwinkel toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.14;
jj. souvenirwinkel in het souterrain en de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - souvenirwinkel toegestaan in het souterrain en de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.14;
kk. telefoneerinirchting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - telefoneerinrichting toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.15;
ll. bedrijven en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.18;
mm. inpandige en ondergrondse parkeervoorzieningen, uitsluitend voor zover zij aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en waarvoor tevens een onherroepelijke garagevergunning is verleend en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.7.1;
nn. inpandige fietsenstallingen in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlagen;
oo. openbare nutsvoorzieningen;
pp. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag.

Bijlage 2

Verweerschrift van het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam, in reactie op het bezwaarschrift van Stichting Callela en mevrouw [redacted], huurster van [redacted] Het bezwaarschrift is gericht tegen de last onder bestuursdwang (sluiting) van 25 juni 2018 met kenmerk: [redacted].

Geachte leden van de bezwaarschriftencommissie,

Inleiding
Op 25 juni 2018 is een onveilig en illegaal hotel/logiesgebouw aangetroffen. In het gebouw zijn vier logiesverblijven met in totaal acht slaapplaatsen aangetroffen. Op internet zijn reclames aangetroffen onder de naam "[redacted]" en "[redacted]".

[redacted]
Op [redacted] werden 3 logiesverblijven aangetroffen. Op de bovenste verdieping zijn twee logiesverblijven aangetroffen. In het ene logiesverblijf zaten twee toeristen uit [redacted] en in het andere logiesverblijf twee toeristen uit [redacted]. De toeristen verklaarden dat zij de [redacted] 10.2.d en 10.2.g . Op de onderste verdieping van nummer [redacted] troffen de toezichthouders een toerist uit [redacted] aan. In het logiesverblijf werd ook een koffer van deze toerist aangetroffen.

Uit het rapport van bevindingen van de toezichthouders blijkt [redacted] 10.2.d en 10.2.g [redacted]. In de zienswijzebrief van 13 september 2018 m.b.t. de oplegging bestuurlijke boete wordt in punt 21 ook erkend dat mevrouw [redacted] niet aanwezig was, in de nacht van 24 op 25 juni 2018.

[redacted]
Op dit adres staat niemand ingeschreven. In het logiesverblijf werd een beslapen bed aangetroffen, etensresten, lege blikken/flessen, gebruikte buskaartjes en Duitstalige medicijnen aangetroffen. Het logiesverblijf oogt alsof het recent is gebruikt, maar nog niet is schoongemaakt. In het trapportaal hingen Engelstalige mededelingen. Gelet op het feit dat er sprake is van één bouwwerk, dat op 13 juni 2016 ook al is gesloten, de onveilige situatie en de klachten van omwonenden, dat het pand hotelmatig wordt gebruikt, is besloten om [redacted] als één logiesgebouw te sluiten. Sinds de afsluiting heeft zich geen bewoner gemeld met de mededeling dat het zijn woning betreft. Na de huurontbinding is de sleutel over gedragen aan de eigenaar.

Overeenstemming tussen partijen
1. Dat er op 24/25 juni twee [redacted] en twee [redacted] toeristen verbleven op [redacted].
2. Dat een man uit [redacted] verbleef in een kamer op [redacted].
3. Dat mevrouw [redacted] niet aanwezig was in de nacht van 24/25 juni op [redacted].
4. Dat het gebouw niet voldoet aan de brandveiligheidseisen voor een logiesgebouw.
5. Dat er geen omgevingsvergunning brandveilig gebruik is verleend.

Overtredingen
Zoals in het besluit staat, zijn er drie overtredingen:
1. Strijd met de brandveiligheidseisen Bouwbesluit i.s.m. de Woningwet

2. Handelen zonder omgevingsvergunning aspect brandveiligheid (gebruiksvergunning)
3. Handelen in strijd met het bestemmingsplan

Gelet op de aard en omvang van de overtredingen onder 1. en 2. is er met spoedeisende bestuursdwang opgetreden.

Spoedeisende bestuursdwang

De last onder bestuursdwang die is opgelegd dient om onmiddellijk een eind te maken aan de onveilige situatie, en dient bovendien om voorzetting dan wel herhaling van de overtreding te voorkomen. Immers indien er sprake is van brand met rookontwikkeling, dienen de personen in het gebouw én de Brandweer zo spoedig mogelijk gewaarschuwd te worden, zodat er geen slachtoffers vallen.

Het voorbereiden en plaatsen van de vereiste brandveiligheidsvoorzieningen, zoals een gecertificeerde brandmelding installatie duurt zeker 2 maanden. Dit betekent dat er geen voorzieningen kunnen worden getroffen en dat het logiesgebouw onmiddellijk moet worden gesloten.

Zoals de Raad van State heeft bepaald in RVS:2012:BV 3228 kan er met spoedeisende bestuursdwang worden opgetreden, indien er sprake is van het ontbreken van voldoende vluchtroutes, rookmelders en blusmiddelen. Ook heeft de Raad van State in RVS:2003:AM 2453 bepaald dat er met spoedeisende bestuursdwang kan worden opgetreden, indien er sprake is van een recreatief nachtverblijf zonder gebruiksvergunning en strijd met de brandveiligheidseisen.

Beide door de Raad van State genoemde uitspraken zijn van toepassing op deze casus. Zoals uit het brandweeradvies blijkt ontbreken ook hier de vereiste brandveiligheidsvoorzieningen en is er geen omgevingsvergunning aspect brandveiligheid verleend.

Bezwaren

Ten aanzien van dit bezwaarschrift merken wij het volgende op:

1. *Stichting Callela voert allereerst aan dat de woning [redacted] zonder toestemming van de eigenaar of bewoner is binnengetreden. Ook namens de huurster op de [redacted] wordt aangevoerd dat er ten onrechte is binnengetreden.*

   Allereerst merken wij op dat de eigenaar geen belanghebbende is bij de verstrekte machtiging tot binnentreden (zie RVS:2013:BY9184). Door een eventuele huurder van [redacted] is geen bezwaarschrift ingediend.

   Met betrekking tot [redacted] merken wij op dat de deur werd geopend door een van de aanwezige toeristen. Uit de uitspraak van de Rechtbank Amsterdam van 22 december 2016 (ECLI:NL:RBAMS:2016:8661, ro. 8.8) is gebleken dat toestemming door aanwezige toeristen voldoende is. In de memorie van toelichting bij de Algemene wet op het binnentreden (Awbi) staat dat toestemming tot binnentreden door een bewoner zelf of namens hem door een ander kan worden gegeven, bijvoorbeeld door iemand die op de woning past.

   Er is derhalve geen sprake van onrechtmatig binnentreden van de logiesverblijven.

2. *Stichting Calella voert voorts aan dat het college geen bewijzen heeft aangeleverd dat er sprake is van een overtreding in de woning [redacted]. Op [redacted] was sprake van permanente bewoning door de huurder en is geen sprake geweest van hotelmatig gebruik.*

   Allereerst vragen wij ons af wat het belang is van de eigenaar om dit aan te voeren. Tijdens een afsluiting ontvangt de eigenaar normaal gesproken huur van een huurder. De bestuursdwangkosten zijn in deze zaak niet verhaald op de eigenaar en er is ook geen boete opgelegd m.b.t. dit adres. Toch voert de eigenaar aan dat er geen sprake is van een overtreding.

   In deze zaak zijn klachten ingediend door omwonenden van een pand waar hotelmatig gebruik met overlast plaats vindt. Er is reclame op internet aangetroffen en een verdieping, die recent is gebruikt door onbekenden. De afgelopen maanden heeft niemand zich gemeld als huurder. Gelet op de definitie van een logiesfunctie in artikel 1.1 Bouwbesluit, namelijk *een gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan personen,* achten wij het aannemelijk dat [redacted] ook als een logiesfunctie werd gebruikt. De eigenaar heeft geen stukken aangeleverd, waaruit blijkt dat er wel regulier en permanent gewoond werd op dit adres.

   Gezien het bovenstaande zijn wij van mening dat er sprake was van een logiesfunctie op [redacted] en van een logiesgebouw op [redacted] en [redacted].

3. *De woning [redacted] maakt geen deel uit van de woning [redacted]. Doordat [redacted] over twee slaapplaatsen beschikt, is er geen omgevingsvergunning brandveilig gebruik vereist.*

   Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub d Wabo is het verboden een bouwwerk in gebruik te nemen of te gebruiken zonder omgevingsvergunning brandveilig gebruik. Uit de formulering van de verbodsbepaling blijkt dat een bouwwerk wordt beoordeeld. Daarbij wordt de feitelijke situatie beoordeeld. In de beoordeling wordt het gehele gebouw als bouwwerk beoordeeld en niet elke verdieping afzonderlijk. Het gaat In zaken zoals deze immers om de wijze waarop alle aanwezigen in het gebouw tijdig kunnen vluchten via het centrale trappenhuis.

   Aangezien in het pand [redacted], nachtverblijf verschaft kon worden aan acht personen, is er sprake van een vergunningplicht op grond van artikel 2.1 lid 1 onder d Wabo. Dat de vereiste omgevingsvergunning brandveilig gebruik niet aanwezig is wordt niet betwist.

4. *Stichting Callela kan zich vinden in de geconstateerde overtreding van [redacted], echter is van mening dat zij niet als overtreder kan worden aangemerkt.*

   Het gebouw is gesloten om een brandonveilige situatie te beëindigen en om een herhaling van de overtreding te voorkomen. De Afdeling heeft in de uitspraak RVS:2015:2970 overwogen dat de overtreder degene is die het desbetreffende wettelijke voorschrift daadwerkelijk schendt en dat dat in de eerste plaats degene is die de verboden handeling fysiek verricht. Daarnaast kan in bepaalde gevallen degene die de overtreding niet zelf feitelijk begaat, doch aan wie de handeling is toe te rekenen, voor de overtreding verantwoordelijk worden gehouden en derhalve als overtreder worden aangemerkt. Op www.booking.com werd reclame gemaakt voor "[redacted]

met als adres "[redacted]". Van een eigenaar mag verwacht worden dat zij Internetonderzoek uitvoert. Ook had de eigenaar zich moeten afvragen of er wel aan de 60-40% B&B norm kan worden voldaan, indien er 2 kamers worden aangeboden op internet in een woning met drie slaapkamers en een eetkamer. In onze visie wordt bij het aanbieden van twee kamers niet voldaan aan de 60-40% norm. Gelet op het voorgaande zij wij van mening dat de eigenaar van het pand onvoldoende heeft gedaan om de overtredingen te voorkomen.

Voor het overige wordt verwezen naar het besluit van 10 juli 2018. Het ingediende bezwaarschrift geeft geen aanleiding het standpunt ten aanzien van de besllssing te wijzigen. Geadviseerd wordt derhalve het bezwaar ongegrond te verklaren en het besluit te handhaven.

[redacted], afdeling Wonen

Bijlage 3

VAN DER WOUDE DE GRAAF ADVOCATEN

mw mr S. Çakıcı - Reinders
mw mr R.L. de Graaff
mw mr drs R. Imkamp
mw mr A.C.G. Meijer
mr G.J.W. Pulles
mw mr H.M. de Roo
mw mr dr J.P.W. Temminck Tuinstra
mw mr drs C.J. Ullersma
mr dr M.F. Vermaat
mr S.J. van der Woude

Postbus 76076
1070 EB Amsterdam
Willemsparkweg 31
1071 GP Amsterdam
tel. : (020) 676 66 90
fax : (020) 676 66 95
www.woudegraaf.nl

KvK-nr. 56597703

Gemeente Amsterdam
t.a.v. mevrouw Mr [redacted]
President Kennedylaan 923
1079 MZ AMSTERDAM

Per e-mail vooruit: [redacted]@amsterdam.nl
Amsterdam, 22 maart 2019
ons kenmerk : 20180974
uw kenmerk : [redacted]
inzake : [redacted]/Gemeente Amsterdam

Toezenden nadere stukken

Geachte mevrouw,

Per e-mail van 4 maart jl. hebt u mij verzocht om u nadere informatie en documentatie te doen toekomen. Concreet hebt u mij verzocht om stukken waaruit blijkt dat de heer [redacted] slechts één nacht in de woning van mevrouw [redacted] heeft doorgebracht. U hebt gevraagd of er (reis- en verblijfs)documenten zijn die dit bevestigen. Voorts hebt u verzocht om een duidelijk leesbare kleurenkopie van bijlage 5 bij mijn bezwaargronden.

De door u gevraagde kleurenkopie wordt hierbij als **bijlage 13** overgelegd. Ik voeg daaraan nog een aantal foto's toe die ik namens mevrouw [redacted] heb verstrekt aan de Gemeente in het kader van de bezwaarprocedure tegen de boete die aan haar is opgelegd. Op die foto's (die zijn genomen nadat mevrouw [redacted] de sleutels van de woning terug had gekregen na de sluiting) zijn ook persoonlijke spullen van mevrouw [redacted] te zien die bij haar op de kamer lagen (cosmetica, Italiaanstalige boeken, een krultang, en het bordje "privé" dat op de deur van haar kamer hing).

Voor wat betreft de reis- en verblijfsdocumenten van de heer [redacted] geldt het volgende. De heer [redacted] is [redacted] maar studeert in [redacted]. Hij heeft een

visum aangevraagd en verkregen ten behoeve van zijn studie in [redacted]. Met dat visum kan hij zonder verdere reis- en verblijfsdocumenten aan te vragen door de Schengen-landen reizen. Hij hoefde dus geen specifieke visa aan te vragen voor zijn bezoek aan Nederland.

Hij is van [redacted] naar [redacted] gereisd met behulp van een website die autorijders en passagiers aan elkaar koppelt. Potentiële passagiers kunnen tegen betaling van een deel van de autorit op deze manier een lift krijgen naar de gewenste bestemming. Van [redacted] naar Amsterdam en terug is de heer [redacted] met de trein gereisd. Hij heeft de treinkaartjes cash betaald en heeft deze niet bewaard (**bijlage 14**).

Omdat de heer [redacted] niet beschikt over reis- en verblijfsdocumenten die kunnen aantonen dat hij slechts één nacht in de woning van mevrouw [redacted] heeft doorgebracht, hebben mevrouw [redacted] en haar partner, de heer [redacted], contact opgenomen met de tante van de heer [redacted]. Zijn tante woont, zoals gezegd, in [redacted]. De heer [redacted] heeft haar daar opgezocht.

De tante van de heer [redacted], mevrouw [redacted], heeft per e-mail van 11 maart 2019 bevestigd dat de heer [redacted] op 24 juni 2018 naar Amsterdam is gegaan om mevrouw [redacted] en de heer [redacted] op te zoeken en dat hij op 25 juni 2018 is teruggekeerd naar haar in [redacted] (**bijlage 15**).

De hierbij als **bijlage 16** overgelegde foto van de avond van 24 juni 2018 is van de maaltijd die mevrouw [redacted], de heer [redacted] en de heer [redacted] samen hebben genuttigd bij proeflokaal De Bekeerde Suster in Amsterdam. Een betaalbewijs van die maaltijd wordt hierbij als **bijlage 17** overgelegd.

Mevrouw [redacted] en de heer [redacted] hebben voorts aan de broer van de heer [redacted] gevraagd om te bevestigen dat zij met de heer [redacted] bevriend zijn. Deze bevestiging wordt hierbij als **bijlage 18** overgelegd. Tenslotte overlegt mevrouw [redacted] hierbij ook als **bijlage 19** een aantal foto's waarop de heer [redacted] met de

heer [redacted] te zien is en waaruit eveneens blijkt dat de heer [redacted] met hen is bevriend.

Mevrouw [redacted] vertrouwt erop dat hiermee afdoende blijkt dat de heer [redacted] haar van 24 op 25 juni 2018 als vriend heeft bezocht. Mocht u naar aanleiding hiervan nog vragen hebben of nader bewijs verlangen, dan is mevrouw [redacted] uiteraard graag bereid die vragen te beantwoorden en het bewijs, zo mogelijk, te leveren.

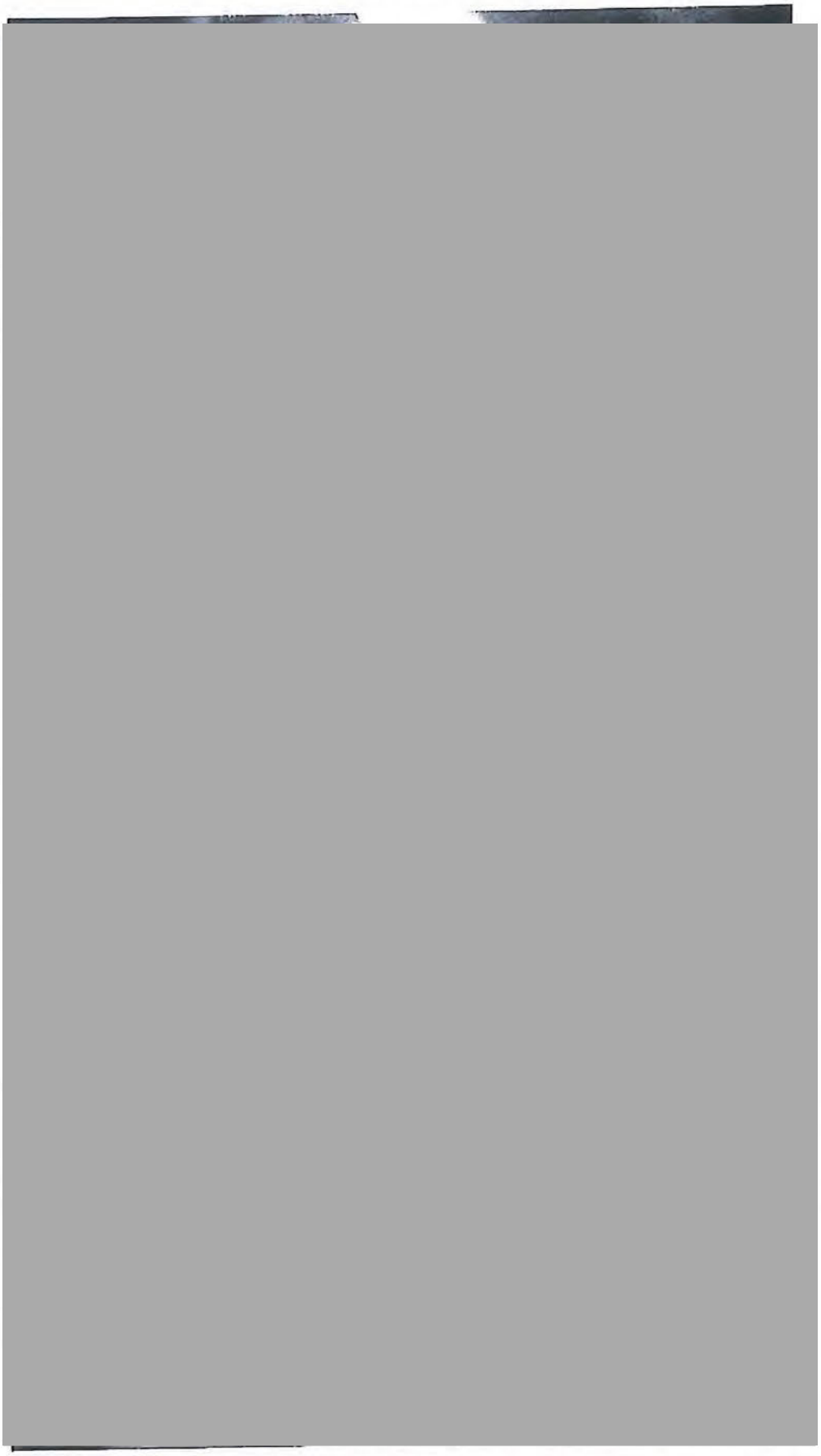
Voor de aan deze brief te besteden aandacht zeg ik u bij voorbaat dank.

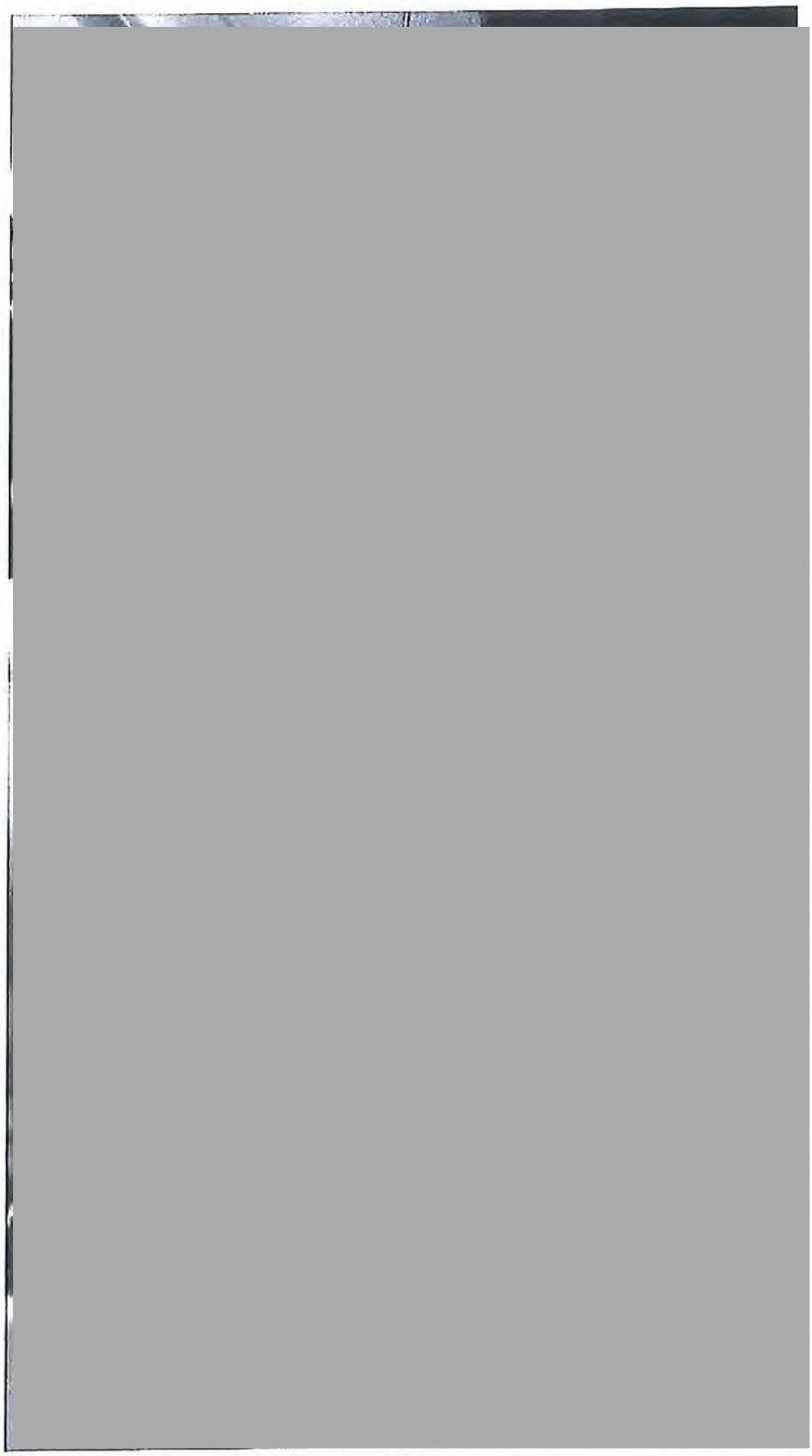
Met vriendelijke groet,

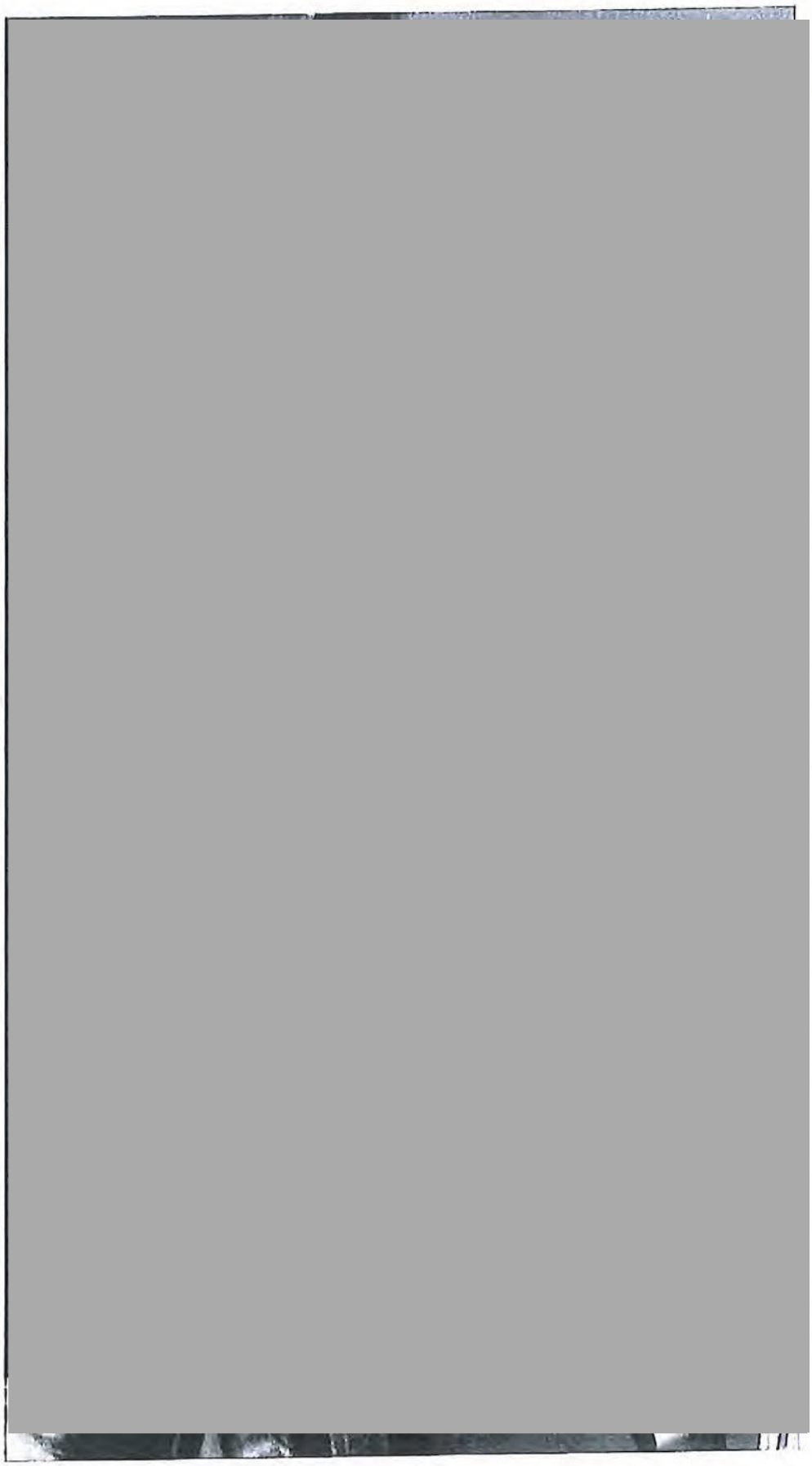
[redacted]

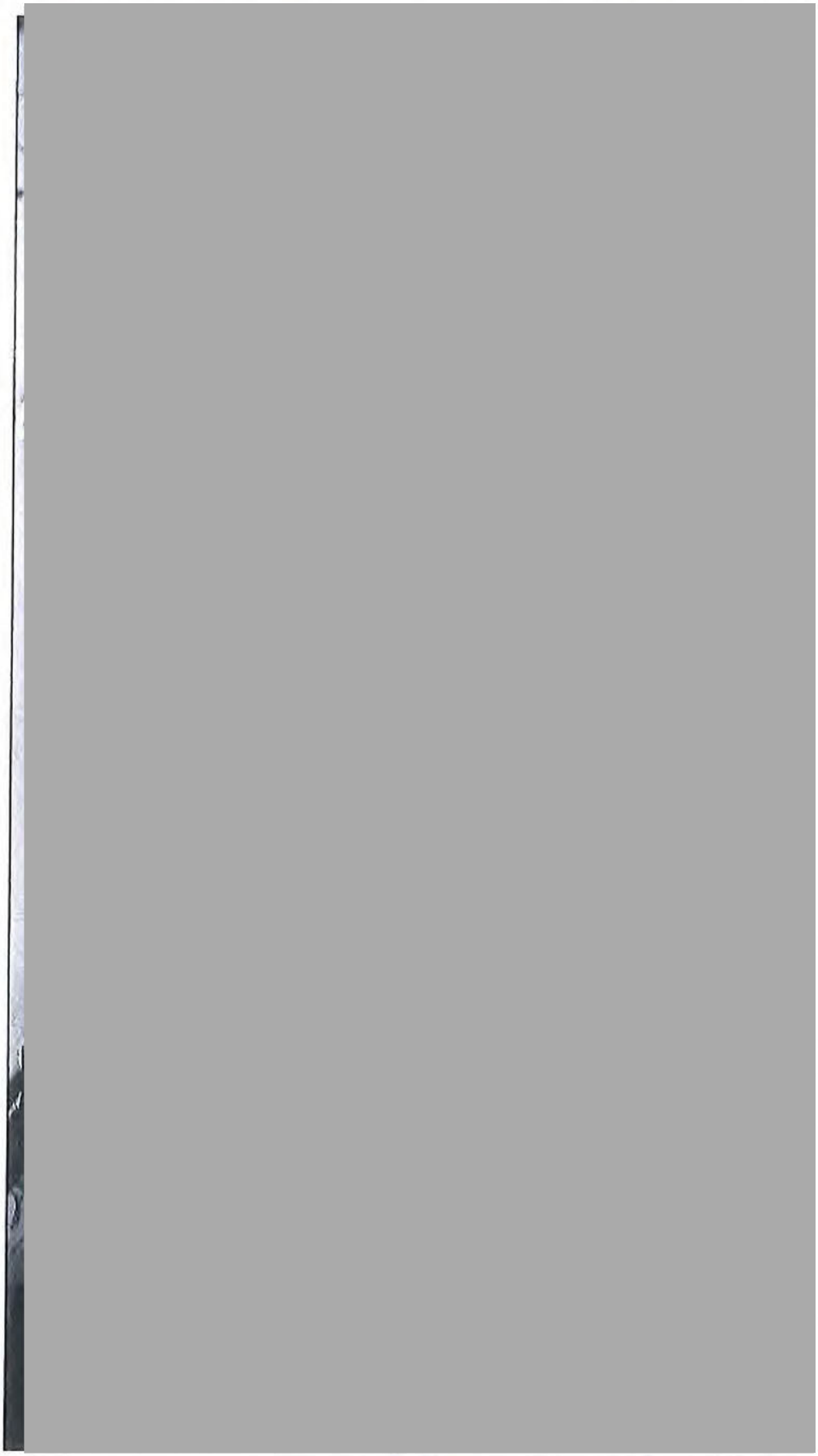
e-mail: [redacted]@woudegraaf.nl

Van der Woude De Graaf Advocaten
PRODUCTIE 13



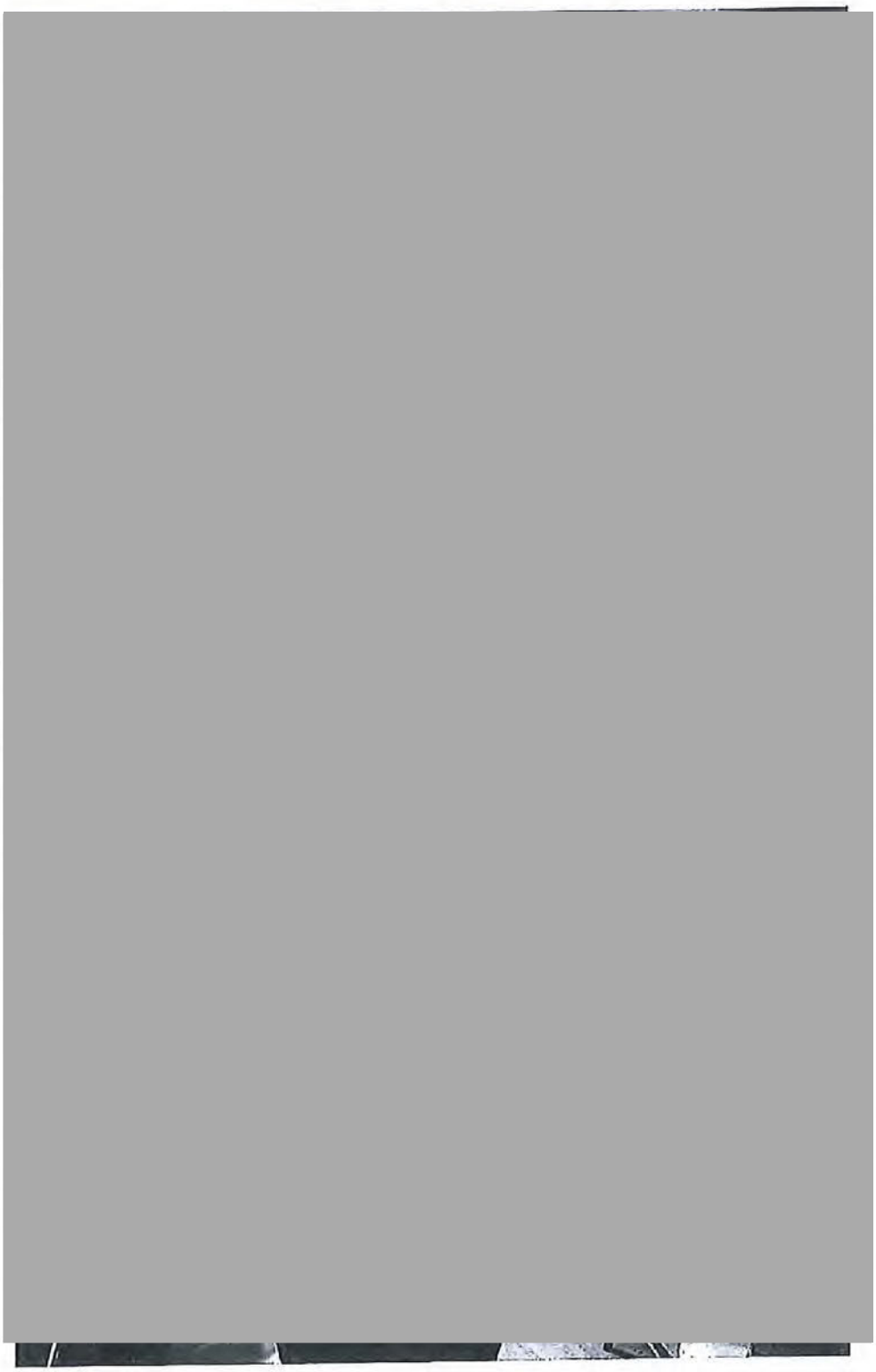






2e etage

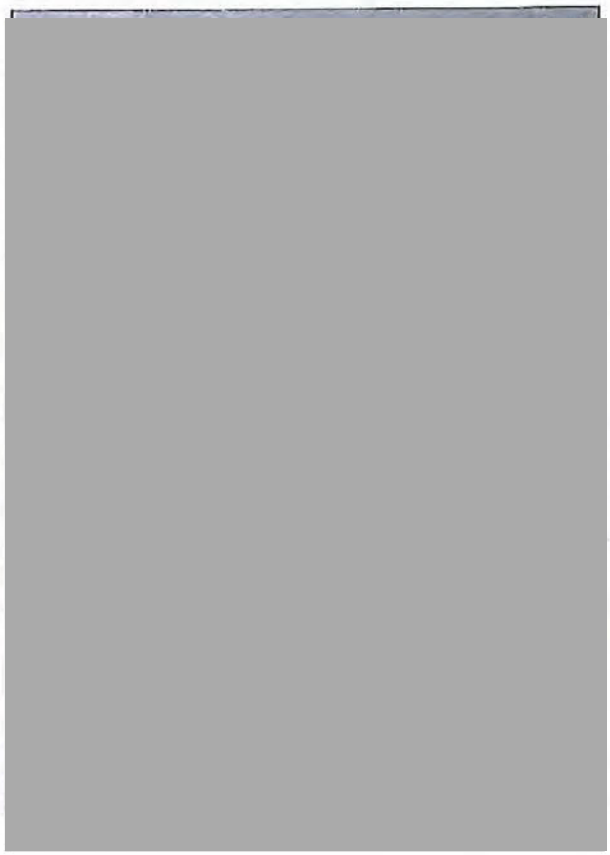
Eerste kamer direct rechts op de eerste etage, van de [redacted]



2e etage

Eerste kamer direct rechts op de eerste etage, van de [redacted]
Aangetroffen spullen

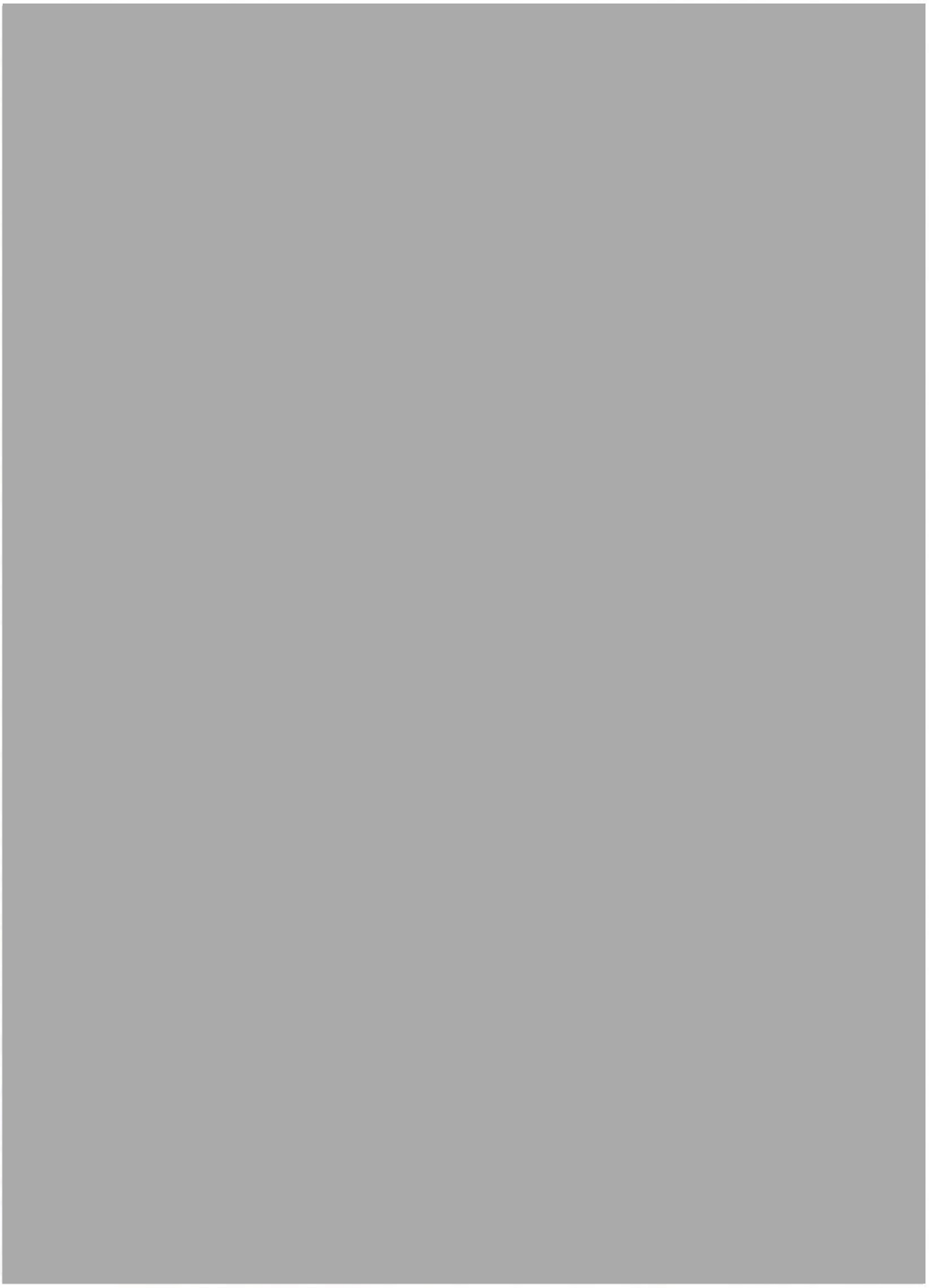


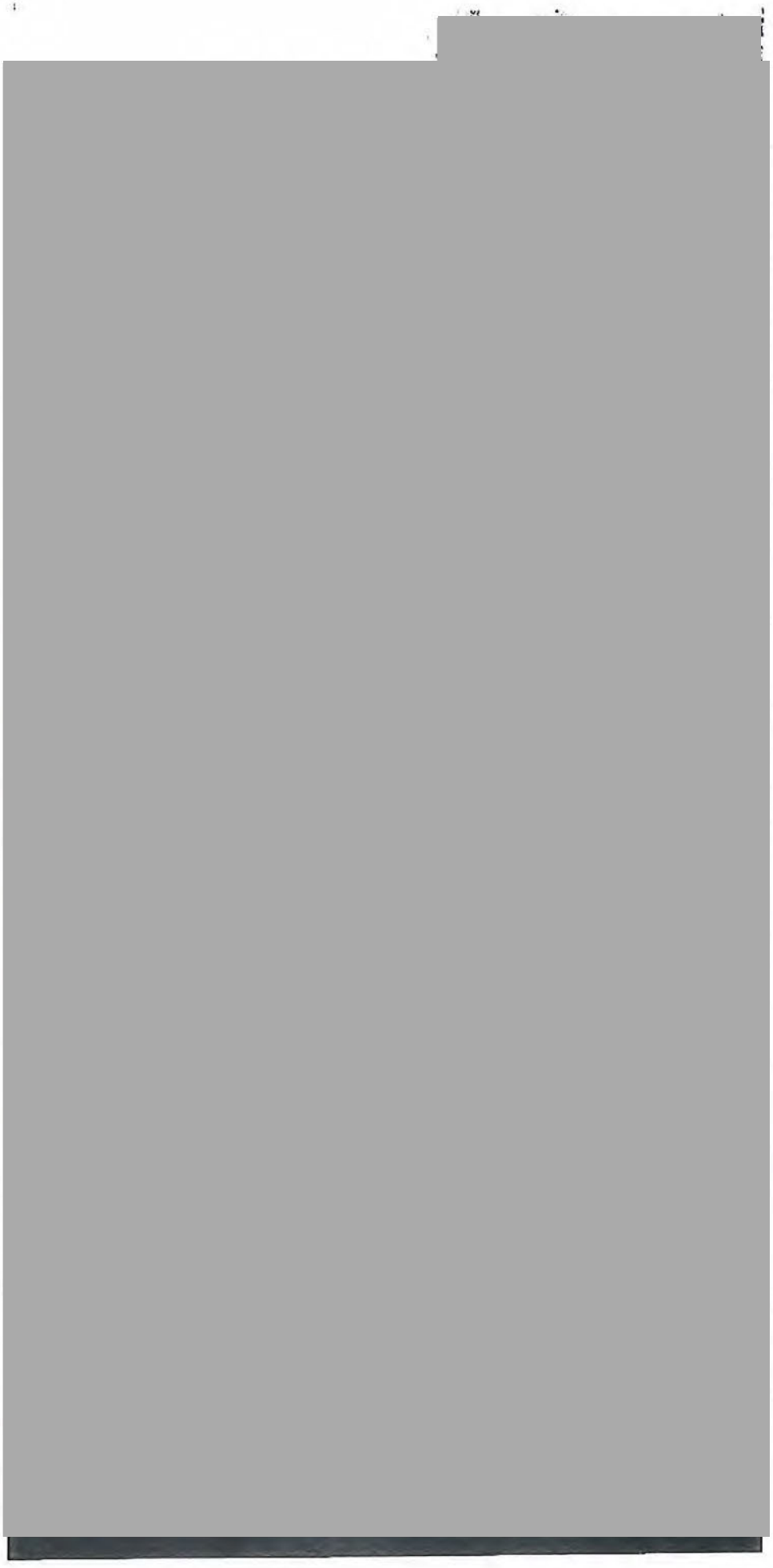


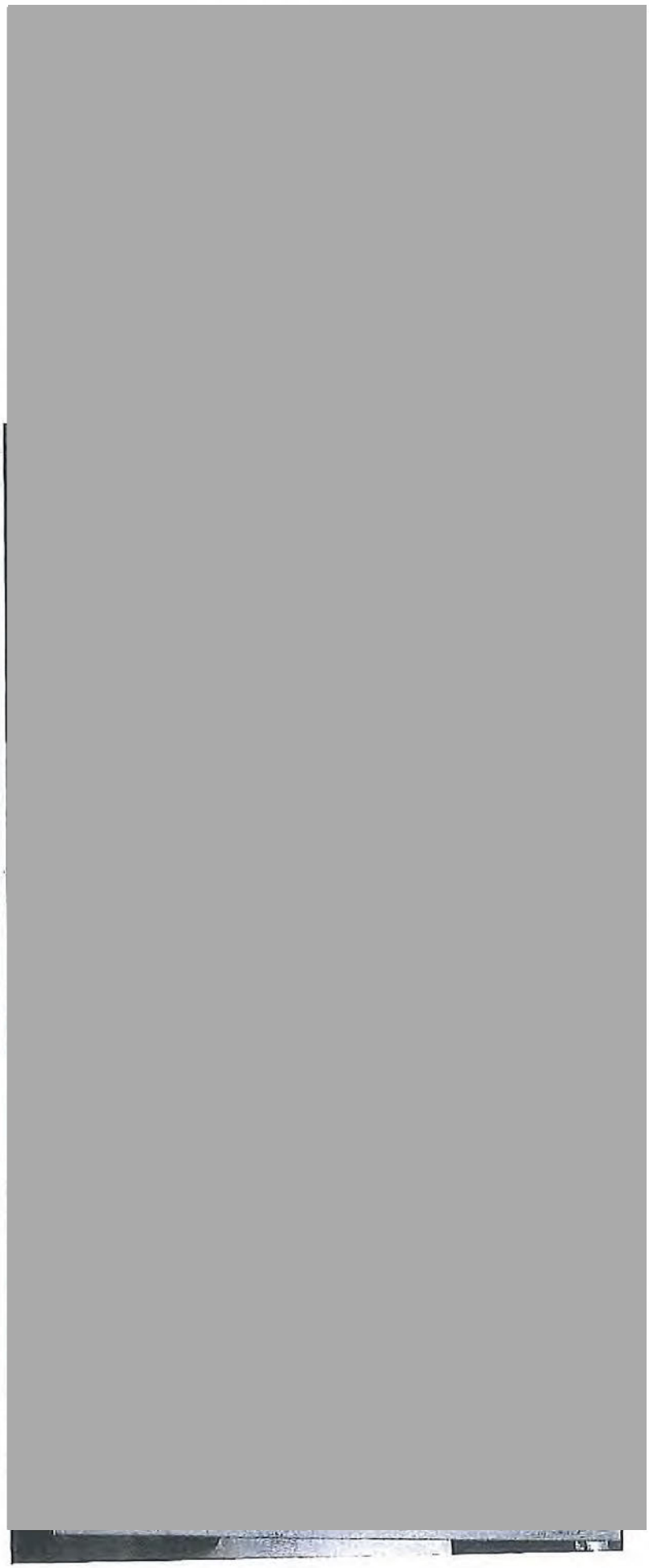


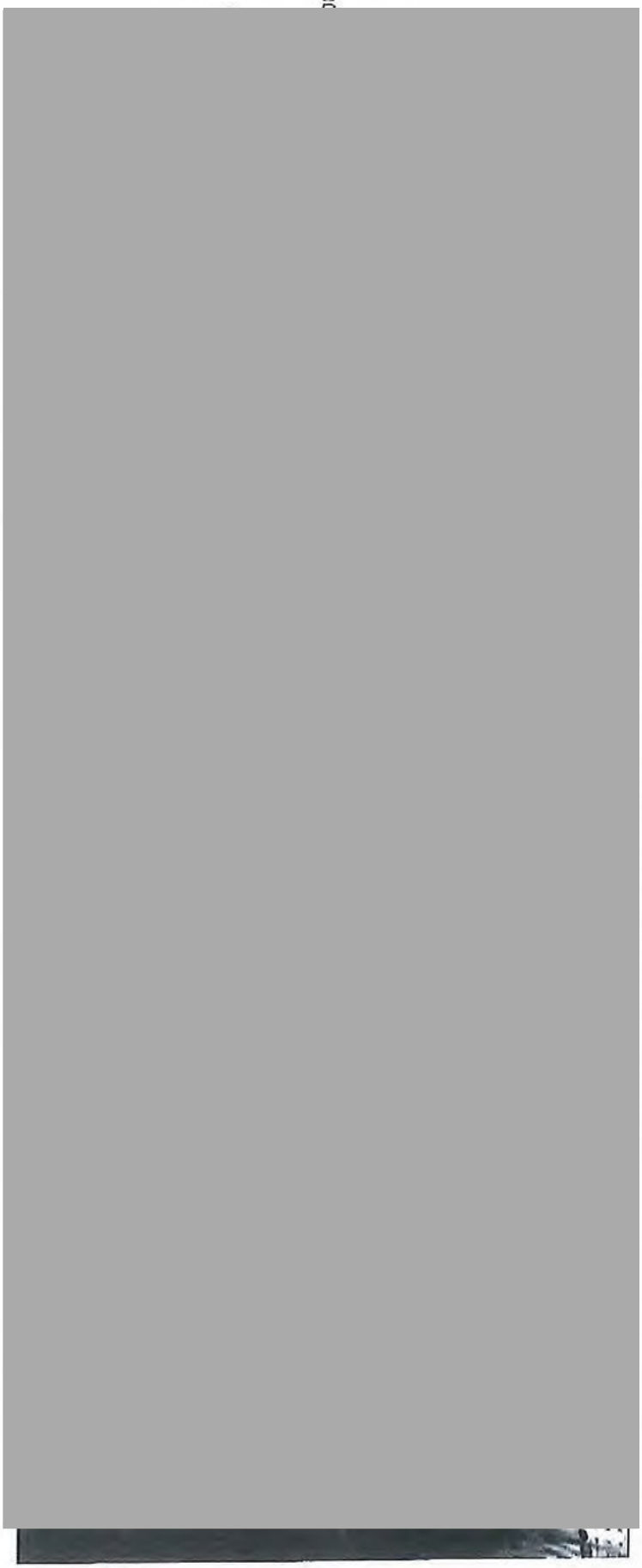
2e etage

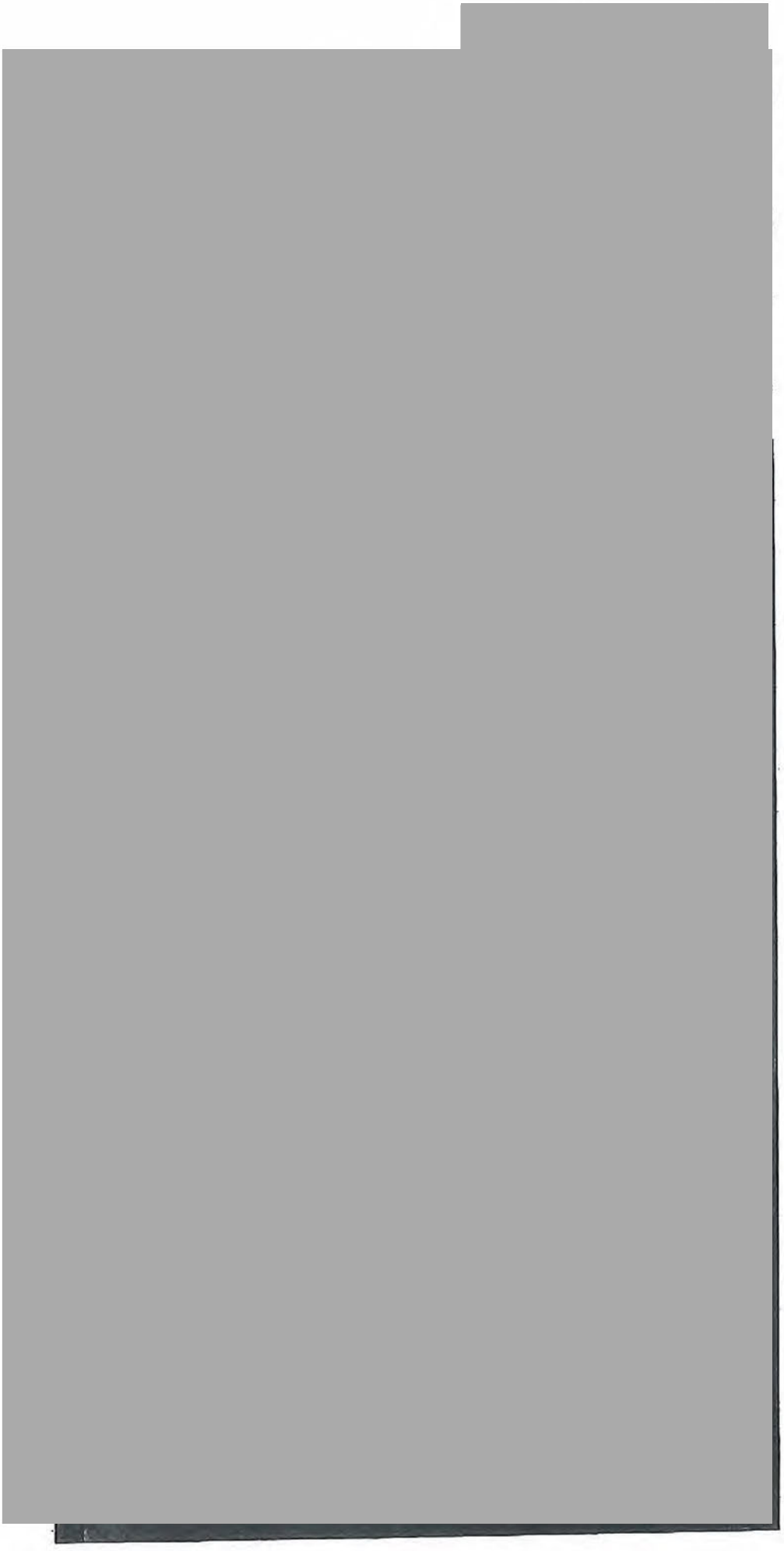
Eerste kamer direct rechts op de eerste etage, van de [redacted]
Aangetroffen spullen

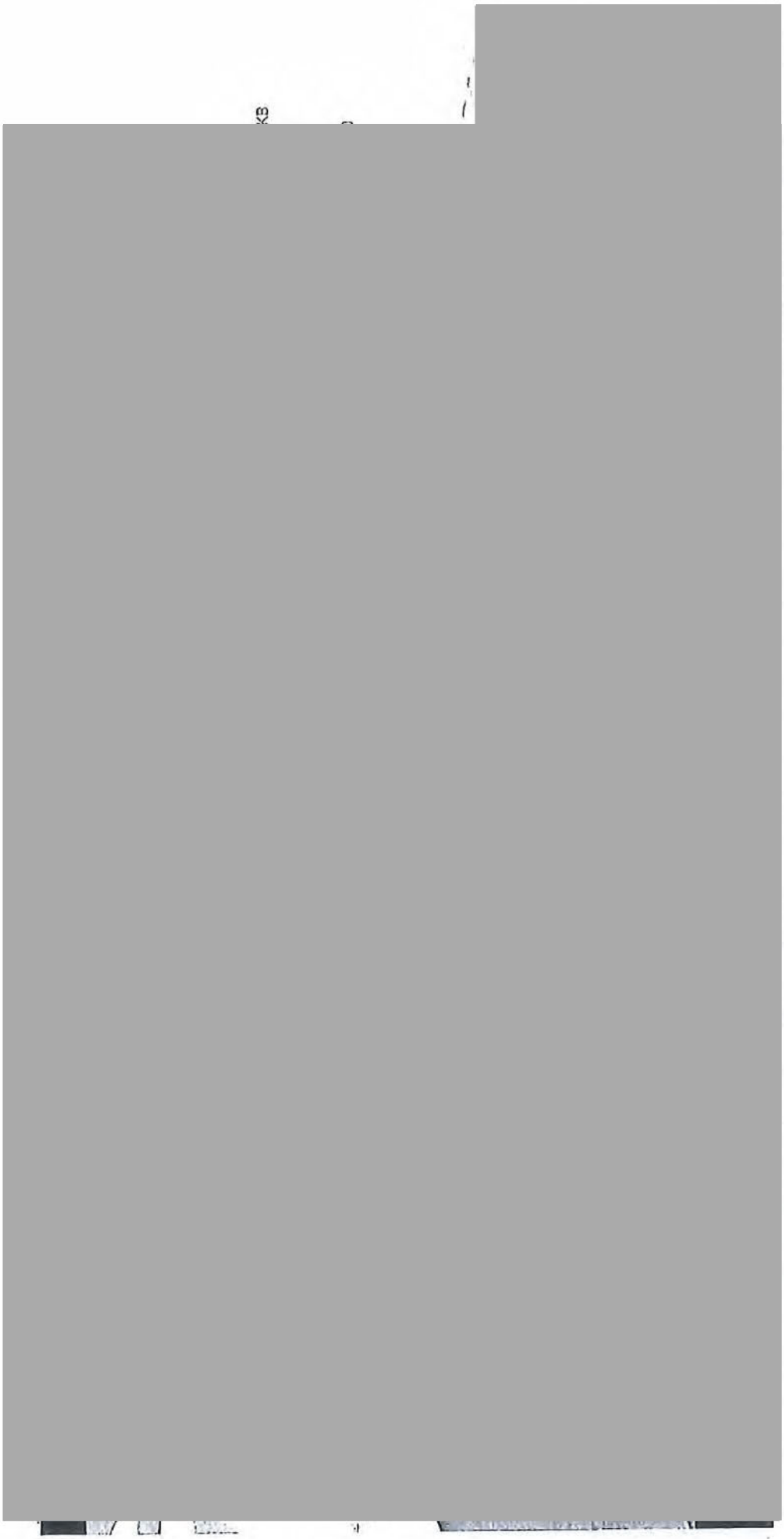












Van der Woude De Graaf Advocaten

PRODUCTIE 1 | 24

Gmail [redacted]

Tickets to [redacted]

[redacted] March 10, 2019, 13:04

Reply: [redacted]

To: [redacted]

Hi [redacted]

I'm fine, just the usual routine.
How are you doing? How is [redacted]? Give my greetings to her!

From [redacted] to Amsterdam and back, I traveled by train. I bought one way tickets and paid cash. I threw away the tickets because I couldn't imagine that they could ever be useful again...

[redacted]

--

Sent from Mail.Ru app for Android

Sunday, 10 March 2019, 00:22 PM +01: 00 from [redacted]

Hi [redacted]

How are you? how is the study going? Long time no see! :)

We are still in the legal process with the municipality of Amsterdam. The municipality of Amsterdam asks whether you have any tickets or any other documents confirming that you traveled from [redacted] to Amsterdam and back. Do you have anything left?

[redacted]

[redacted]

Translated by [redacted]

Van der Waude De Graaf Advocaten

PRODUCTIE : 15

Gmail [redacted]

Процесс с муниципалитетом

[redacted] 11 марта 2019 г., 20:24

Кому: [redacted]

Hallo [redacted] en [redacted]

Met mij gaat het de laatste tijd wel goed.Hoe gaat het met jullie bulten de problemen om?

Jullie verzoek is of ik kan bevestigen dat [redacted] op bezoek is geweest bij ons in [redacted] van 22 juni tot 28 juni 2018 . 24 juni is [redacted] naar Amsterdam gegaan om een bezoek te brengen aan jullie. 25 juni is hij weer richting [redacted] gegaan naar mij .

Ik wens jullie veel sterkte toe.

Groetjes [redacted]

[redacted] tel.nummer: [redacted]

Op 10-3-2019 om 13:18 schreef [redacted]:

> Здравствуйте Муяссар-опа!
>
> Как у вас дела?
>
> Мы все еще в процессе с муниципалитетом Амстердама. Муниципалитет Амстердама спрашивает подтверждение, что Ильхом гостил у Вас в конце июня 2018 и 24го июня поехал в Амстердам, чтобы встретиться со мной и Чинцией, а затем вернулся к вам. Вы бы не могли прислать мне подтверждение об этом на голландском языке, так будет проще, не нужно будет переводить.
>
> Спасибо заранее!
>
> С уважением,
> [redacted]
> +[redacted]

Van der Woude De Graaf Advocaten

PRODUCTIE: 16



Van der Woude De Graaf Advocaten

PRODUCTIE : 12

Debit Details Rabo Bankieren

Account holder: [redacted]

CCV*BEIAARD GROEP NED. AMSTERDAM **€54,95** **D**

Description:	Betaalautomaat 22:11 pasnr. 003
Via:	POS terminal
Value date:	24 June 2018
Processing date:	24 June 2018

Creation date
18 March 2019

Rabobank

Van der Woude De Graaf Advocaten
PRODUCTIE 12

Email to the municipality of Amsterdam

1 сообщение

[redacted] чт, 21 мар. 2019 г. в 11:52

Hi [redacted]

I'm fine! The Diploma is still far away from now but I already have to start getting serious about it... Sad to hear that the process with the municipality still didn't settle down. I hope that my email will help you. As you asked I am replying in English:

To whom it may concern, hereby I confirm that [redacted] and his girlfriend [redacted] are my friends and also my brother [redacted] is also their friend. I have attached a few pictures where we are together with [redacted]

Greetings,
[redacted]

4 файла

IMG-20190318-WA0004.jpg
375 КБ

IMG_20190321_110518_695.jpg
214 КБ

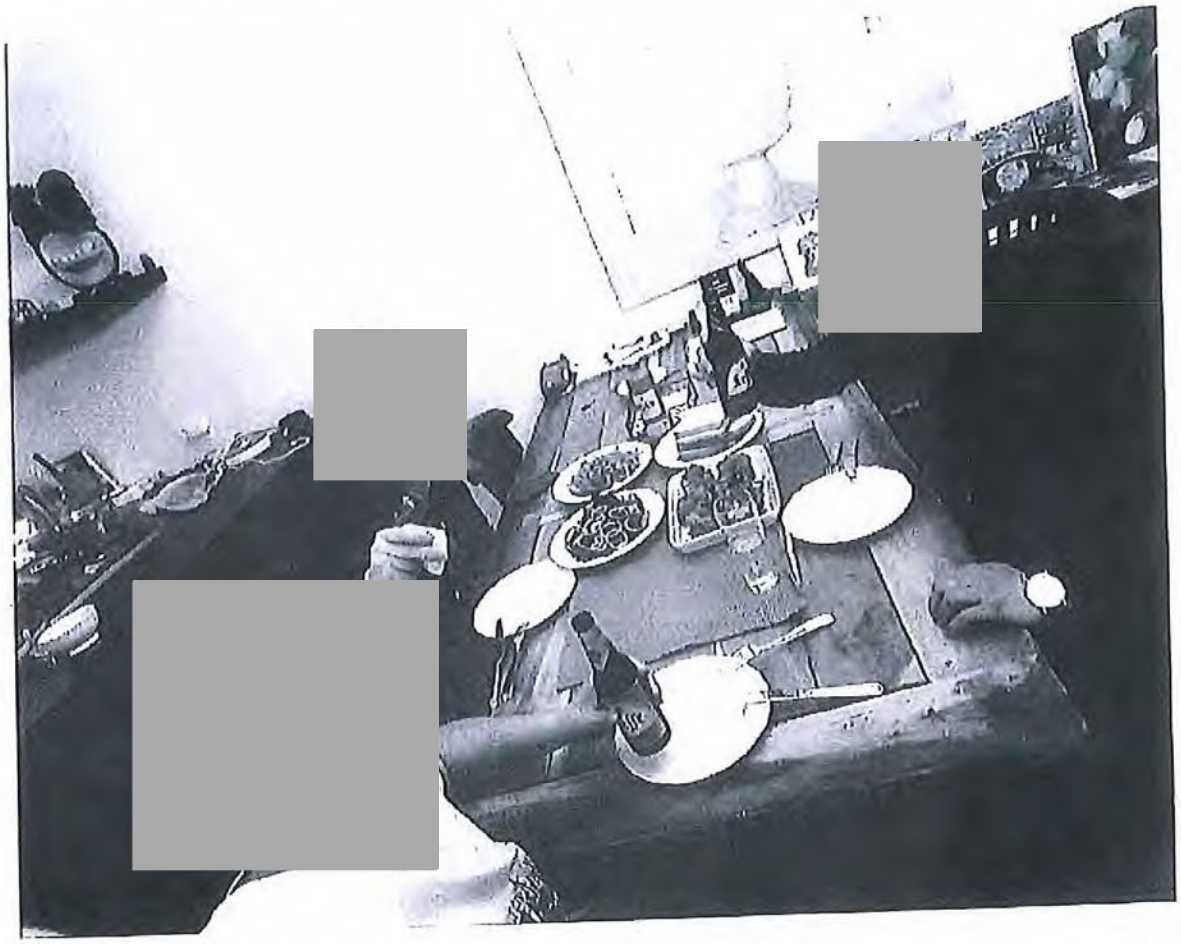
IMG_20190321_110533_729.jpg
236 КБ

IMG-20190321-WA0007.jpg
197 КБ

Van der Woude De Graaf Advocaten

PRODUCTIE : 19





Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam

Postbus 483
1000 AL Amsterdam
Telefoon 020 252 1440
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 483, 1000 AL Amsterdam

Labré advocaten
T.a.v. de heer / mevrouw [redacted]
Postbus 75727
1070 AS AMSTERDAM

Datum	VERZONDEN 31 mei 2019
Ons kenmerk	JB.18.005676.002
Uw kenmerk	8139 (bezwaarde)
Behandeld door	mevrouw [redacted] Juridisch Bureau, 06 [redacted], [redacted]@amsterdam.nl
Bijlage(n)	Diverse
Onderwerp	Beslissing op bezwaar

Geachte heer / mevrouw [redacted]

Op 30 juli 2018 heeft u namens, Stichting Calella, een bezwaarschrift bij ons ingediend gericht tegen het besluit van 25 juni 2018, waarbij een last onder bestuursdwang is opgelegd tot het staken van het gebruik van het pand [redacted] en [redacted] als hotel. Het beslissen op bezwaarschriften hebben wij gemandateerd aan de bestuurscommissies voor de stadsdelen.

Een ambtelijke bezwaarschriftencommissie heeft de behandeling van uw bezwaarschrift voorbereid en heeft hierover advies uitgebracht.

De bestuurscommissie voor stadsdeel Centrum heeft in haar vergadering van 28 mei 2019 besloten dit advies over te nemen. Zij verklaren daarom in mandaat namens ons college, dat:

- het bezwaar tegen het bestuursdwangbesluit voor zover dat ziet op het pand [redacted] ontvankelijk, gegrond en het bestuursdwangbesluit op dit onderdeel te herroepen;
- de bezwaren tegen het bestuursdwangbesluit voor zover dat ziet op het pand [redacted] ontvankelijk en ongegrond;
- aan de twee bezwaarden een proceskostenvergoeding wordt toegekend van ieder €512,- voor het indienen van een bezwaarschrift en ieder €512,- voor het bijwonen van de hoorzitting. In totaal maakt dat €2048,-. Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar het bijgesloten advies.

U kunt tegen dit besluit beroep instellen bij de rechtbank. Dit is zo bepaald in art. 8:1 Awb. De termijn hiervoor bedraagt zes weken. Voor meer informatie hierover verwijzen wij u naar het bijgesloten informatieblad.

Hoogachtend,
namens het College van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam

[redacted]

mr. [redacted]
Teammanager Juridisch bureau gemeente Amsterdam

BEROEP BIJ DE RECHTBANK INGEVOLGE DE ALGEMENE WET BESTUURSRECHT

Tegen de beslissing op een bezwaarschrift als bedoeld in artikel 7:1 Awb, kan door degene wiens belang bij deze beslissing rechtstreeks is betrokken, beroep worden ingediend bij de rechtbank. Dit beroep moet worden ingediend binnen zes weken na de verzending van de beslissing op het bezwaar (art. 6:7 Awb). Ingediend wil zeggen: ontvangen bij de rechtbank of, bij verzending in Nederland: ter post bezorgd. Degene die beroep wil instellen, mag zich laten bijstaan door een advocaat of een door hem te machtigen persoon, maar dit is niet verplicht.

Het beroepschrift moet worden ingediend bij de rechtbank te Amsterdam (sector bestuursrecht, postbus 75850, 1070 AW Amsterdam). U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Voor het indienen van een beroepschrift is griffierecht verschuldigd. De griffier van de rechtbank zal de indiener van het beroepschrift wijzen op zijn verplichting om griffierechten te voldoen en hem berichten omtrent de wijze waarop kan worden betaald.

Als de rechtbank het beroep gegrond verklaart, houdt de uitspraak tevens in dat het door de indiener betaalde griffierecht door het bestuursorgaan wordt vergoed. In de overige gevallen kán de uitspraak inhouden dat het betaalde griffierecht geheel of gedeeltelijk wordt vergoed.

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Wel kan de indiener van een beroepschrift zich wenden tot de voorzieningenrechter van de bevoegde rechtbank met het verzoek een voorlopige voorziening te treffen. Ook het verzoek om een voorlopige voorziening kan digitaal worden ingediend. Van de indiener van een verzoek om voorlopige voorziening wordt griffierecht geheven. Dit griffierecht bedraagt net zoveel als het griffierecht voor het indienen van een beroepschrift. De uitspraak van de voorzieningenrechter kan inhouden dat het betaalde griffierecht geheel of gedeeltelijk moet worden vergoed.

Gemeente Amsterdam

Advies

Octopus-nummer: JB.18.005676.001 en JB.18.005676.002

Advies van de bezwaarschriftencommissie inzake de bezwaren van mr. [redacted] namens [redacted] en van mr. [redacted] namens Stichting Calella gericht tegen het besluit van 25 juni 2018 waarbij een last onder bestuursdwang is opgelegd tot het staken van het gebruik van het pand [redacted] en [redacted] als hotel.

Aan het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum,

1. Inleiding

Op 25 juni 2018 is op de adressen [redacted] en [redacted] namens u een controle uitgevoerd naar het gebruik van dit pand. Tijdens deze controle is door de toezichthouders geconstateerd dat er vanaf de eerste verdieping van het pand vier logiesverblijven zijn. Tezamen vormen deze logiesverblijven een logiesgebouw/hotel (hierna: hotel). In dit hotel zijn acht slaapplaatsen aanwezig. Tijdens de controle zijn er vijf personen aangetroffen. Een en ander is opgenomen in een op 26 juni 2018 op ambtsbelofte opgemaakt rapport van bevindingen.

Naar aanleiding van de controle is op dezelfde dag (25 juni 2018) bestuursdwang toegepast door om 15:30 uur het pand [redacted] en [redacted] voor de duur van drie maanden af te sluiten door het vervangen van het slot. Bij besluit van 25 juni 2018 (hierna: bestuursdwangbesluit) is aan Stichting Calella en [redacted] een last onder bestuursdwang opgelegd inhoudende het gebruik van het pand [redacted] en [redacted] als hotel te (laten) staken en gestaakt te houden.

Op 2 juli 2018 is namens [redacted] (hierna: [redacted]) bezwaar gemaakt tegen het bestuursdwangbesluit. Op 14 augustus 2018 en 24 september 2018 zijn de gronden van het bezwaarschrift ingediend. Op 5 oktober 2018 zijn namens [redacted] aanvullende stukken ingediend met het oog op de hoorzitting.

Op 24 juli 2018 is namens Stichting Calella (hierna: Calella) bezwaar gemaakt tegen het bestuursdwangbesluit. Op 14 augustus 2018 zijn de gronden van het bezwaarschrift ingediend. Tijdens de hoorzitting heeft uw vertegenwoordiger een verweerschrift overgelegd. Een afschrift van dit verweerschrift is als bijlage 2 bij dit advies gevoegd.

Op 4 maart 2019 is door de bezwaarschriftencommissie aan de gemachtigde van mevrouw [redacted] gevraagd om nadere informatie te verstrekken over het verblijf op 24 en 25 juni 2018 van één persoon in het privé gedeelte van haar woning. Op 22 maart 2019 heeft de gemachtigde van mevrouw [redacted] op dit verzoek gereageerd. Een afschrift van deze reactie is als bijlage 3 bij dit advies gevoegd.

2. de bezwaarschriften

De bezwaren tegen het bestuursdwangbesluit houden – samengevat en in essentie weergegeven – het volgende in.

Namens Calella:

1. De woning op het adres [redacted] is zonder toestemming van de eigenaar of bewoner binnengetreden. Er wordt betwist dat er werd beschikt over een dergelijke machtiging.
2. Er is geen bewijs dat sprake is van een overtreding voor wat betreft de [redacted]. Deze woning is sinds juni 2017 verhuurd aan de heer [redacted]. Calella is met de heer [redacted] in een juridische procedure verwikkeld over achterstallige betalingen van de huursom. Daarbij heeft Calella tevens ontruiming van de woning en beëindiging van de huurovereenkomst gevorderd. Zolang er geen vonnis van de rechtbank is, kan de woning niet aan iemand anders worden verhuurd. Daarbij komt dat er geen toeristen zijn aangetroffen en dat er geen toeristische recensies zijn van dit adres. De uitstraling en de inrichting van de woning duiden juist niet op hotelmatig gebruik nu de woning in een rommelige staat verkeerde. Het is niet uit te sluiten dat een gebrek aan persoonlijke spullen er op duidt dat de heer [redacted] de woning heeft verlaten. Ten slotte wordt aangevoerd dat de 'melding woonfraude' ten aanzien van huisnummer [redacted] geen bewijs van hotelmatig gebruik oplevert.
3. Er wordt ten onrechte gesproken van één object, maar het gaat om twee afzonderlijke woningen. De woning aan de [redacted] maakt geen deel uit van de woning aan de [redacted]. Nu de woning aan de [redacted] slechts twee slaapplaatsen heeft, kan geen sprake zijn van een onveilige situatie en is een omgevingsvergunning brandveilig gebruik niet nodig. Er is evenmin sprake van strijd met het bestemmingsplan nu er geen toeristen in de woning zijn aangetroffen.
4. Met betrekking tot het adres [redacted] voert Calella aan dat zij niet als overtreder kan worden beschouwd. De huurder van deze woning ([redacted]) exploiteert op adres een bed and breakfast en dient te voldoen aan de regels. Daarnaast geldt dat zij aan haar zorgplicht heeft voldaan door in de huurovereenkomst een bepaling omtrent verhuur als bed and breakfast op te nemen. Uit de toeristische recensies hoefde Calella niet af te leiden dat sprake was van onrechtmatige verhuur nu een bed and breakfast is toegestaan op het adres [redacted]. Verder wordt gesteld dat er sprake is geweest van één controle zodat niet vaststaat dat sprake is van het structureel elders verblijven door [redacted]
5. In het advies van de brandweer is er ten onrechte geen rekening mee gehouden dat de woning op het adres [redacted] is aangemeld als bed and breakfast en dat daar dus toeristen mogen verblijven.

Namens [redacted]:

1. [redacted] betwist dat er expliciet toestemming is verleend om de woning te betreden en dat een machtiging tot binnentreden dus niet nodig was. De woning is betreden doordat er gedreigd werd met het openbreken van de deur. Bovendien is de machtiging tot binnentreden ten

onrechte afgegeven. De controle is enkel uitgevoerd doordat de vorige bewoners zich niet hielden aan de regels. Daardoor is sprake van een onbevoegde controle.

2. [redacted] kan niet worden aangemerkt als overtreder voor het adres [redacted] nu zij daar geen toegang toe heeft. Zij huurt enkel het adres [redacted]
3. Er is geen sprake van een hotel, maar van een Bed and Breakfast. Daartoe is op 17 januari 2018 een melding gedaan bij de gemeente. De twee logiesverblijven bevinden zich op de derde verdieping en [redacted] woont zelf op de tweede verdieping. Dit blijkt ook wel uit de aanwezigheid van persoonlijke spullen en uit de aanduiding 'privé' op deze verdieping.
4. Tijdens de controle op 25 juni 2018 waren er geen vijf, maar vier toeristen aanwezig in haar woning. Dat is toegestaan bij een bed and breakfast. De vijfde persoon, de heer [redacted] uit [redacted], is een vriend van [redacted] die bij haar op bezoek kwam. De heer [redacted] heeft een nacht in de woning van [redacted] geslapen en de honneurs waargenomen voor de bed and breakfast. [redacted] sliep die nacht bij haar vriend. Van langdurige afwezigheid van [redacted] is geen sprake.
5. De heer [redacted] heeft de deur van de woning geopend ten behoeve van de controle. In het rapport van bevindingen staat dat er in begrijpelijk Engels met hem is gecommuniceerd, maar dat is niet mogelijk omdat de heer [redacted] geen Engels spreekt.
6. [redacted] handelt niet in strijd met brandveiligheidseisen nu deze voor een bed and breakfast gelijk zijn aan die van een woning. Een omgevingsvergunning brandveilig gebruik is niet vereist nu er nachtverblijf wordt verschaft aan vier personen of minder. Er is evenmin sprake van handelen in strijd met het bestemmingsplan nu bed and breakfast valt onder de functie wonen. Kortom, er is geen sprake van een overtreding van wet- en regelgeving.

3. de hoorzitting van de bezwaarschriftencommissie

De door u ingestelde bezwaarschriftencommissie (hierna: commissie) heeft belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om op 16 oktober 2018 over het ingediende bezwaarschrift te worden gehoord. Van de zitting is een geluidopname gemaakt. Om die reden is bij dit advies geen verslag van de hoorzitting gevoegd. Belanghebbenden kunnen de inhoud van de geluidopname opvragen als zij dit wensen.

4. toepasselijke wet- en regelgeving

De toepasselijke wet- en regelgeving is als bijlage I bij dit advies gevoegd.

5. overwegingen van de bezwaarschriftencommissie

De commissie dient te beoordelen of u terecht en op goede gronden aan bezwaarden een last onder bestuursdwang hebt opgelegd. Daarbij dient de commissie de feiten en omstandigheden voorafgaand aan de datum van het bestuursdwangbesluit in ogenschouw te nemen (ex tunc toetsing). Aan de hand van de overgelegde stukken en hetgeen tijdens en na de hoorzitting naar voren is gebracht komt de commissie tot de volgende overwegingen.

Overtreding [redacted]

De commissie hecht er aan om allereerst op een rijtje te zetten hoe de (eigendoms)verhoudingen in deze zaak liggen.

Het staat niet ter discussie dat Calella de eigenaar is van de adressen [redacted]. Op de begane grond ([redacted]) bevindt zich een winkel. Deze begane grond verdieping valt buiten het bereik van deze zaak. Op de eerste verdieping bevindt zich het adres [redacted]. Deze woning heeft een eigen entree en is niet intern verbonden met de winkel op de begane grond en niet met de boven

gelegen woning. Op het adres staan geen personen ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP). Tijdens de hoorzitting heeft Calella aangegeven dat de woning is verhuurd aan de heer maar dat er een geschil is over achterstallige betaling van huursommen. Calella heeft de rechtbank Amsterdam verzocht om de woning te mogen ontruimen en om beëindiging van de huurovereenkomst.

Op de tweede en derde verdieping bevindt zich het adres De twee verdiepingen zijn intern met elkaar verbonden door een trap. Deze woning wordt door gehuurd van Calella. Ten tijde van het bestuursdwangbesluit stond op dit adres ingeschreven in de BRP. Zij exploiteerde daar een bed and breakfast en heeft daartoe op 17 januari 2018 een melding bij de gemeente gedaan.

De vraag die beantwoord dient te worden is of er ten tijde van het nemen van het bestuursdwangbesluit sprake was van een overtreding van wet- en regelgeving. Ten aanzien van het adres is daarvan naar de mening van de commissie geen sprake. Ter toelichting dient het volgende.

De aanleiding voor een controle ter plaatse van het adres is een melding woonfraude op 14 juni 2018. In deze melding is aangegeven dat het pand wordt verhuurd aan toeristen en dat er, doordat er geen toezicht is door de eigenaar, overlast voor de omgeving ontstaat. Deze melding is aangevuld op 15 juni 2018 met een foto waarop twee personen bij het pand te zien zijn. De melding is op 19 juni 2018 nogmaals aangevuld, wederom met een foto waarop twee (andere) personen te zien zijn bij de ingang van het pand. Op 20 juni 2018 is gemeld dat de twee personen die op de foto van 19 juni 2018 te zien zijn, een half uur later weer terug kwamen. Aan de hand van deze melding kan niet worden bepaald of de betreffende personen op het adres verbleven. Voor zover er sprake is van overnachten in het pand, kan evenmin worden bepaald hoe lang deze personen in het pand verbleven.

De internetadvertenties die ten grondslag liggen aan het bestuursdwangbesluit zien enkel op het adres Dat geldt in ieder geval voor de advertenties van Booking.com. Uit de andere internetadvertentie is niet af te leiden om welke aanbieder het gaat en om welk adres het gaat. Nu dezelfde naam wordt gehanteerd ( ) neemt de commissie aan dat ook deze advertentie ziet op het adres Door uw vertegenwoordiger is tijdens de zitting niet aannemelijk gemaakt dat deze internetadvertentie ook ziet op het adres

Ten tijde van de controle op 25 juni 2018 zijn er aan de geen toeristen aangetroffen. Er zijn in de woning echter ook geen persoonlijke spullen aangetroffen die duiden op permanente bewoning. De woning verkeerde wel in een rommelige en gebruikte staat. Desondanks is de commissie van mening dat op basis daarvan niet de conclusie kan worden getrokken dat de woning werd gebruikt als (onderdeel van) een hotel. Dit klemt temeer nu Calella tijdens de hoorzitting heeft aangegeven dat de woning ten tijde van het bestuursdwangbesluit was verhuurd en dat zij met de huurder in een civiele procedure is verwikkeld over achterstallige huursommen en de beëindiging van de huurovereenkomst. Dit standpunt van Calella is door uw vertegenwoordiger tijdens de hoorzitting niet betwist. Nu de melding woonfraude van 14 juni 2018 niet expliciet ziet op het adres , er geen toeristen zijn aangetroffen in de woning én niet is aangetoond dat er voor deze woning werd geadverteerd, komt de commissie tot de conclusie dat door u niet aannemelijk is gemaakt dat ten aanzien van het adres sprake is van een overtreding van wet- en regelgeving. Dit betekent, dat het bestuursdwangbesluit ten aanzien van dit adres ten onrechte is genomen en dient te worden herroepen.

Overtreding
Ten aanzien van het adres is de commissie met u van mening dat sprake is van overtreding van wet- en regelgeving. Ter toelichting dient het volgende.

stelt op het adres een bed and breakfast genaamd te exploiteren. Zij heeft daartoe op 17 januari 2018 een melding gedaan bij de gemeente. Voor deze vermeende bed and breakfast adverteert op onder andere Booking.com en Airbnb. Namens is op 5 oktober 2018 met het oog op de hoorzitting een uitdraai van het boekingssysteem overgelegd. Uit deze uitdraai blijkt naar de mening van de commissie dat in de periode van 18 januari 2018 tot en met 27 juni 2018 nagenoeg onafgebroken twee kamers op de derde verdieping van het pand (Jacuzzi en Tulip) zijn verhuurd aan maximaal twee personen per kamer. De verhuur van een derde kamer komt op deze uitdraai niet voor.

In de periode waarin de controle is gedaan (25 juni 2018) is de kamer genaamd Jacuzzi volgens de uitdraai van het boekingssysteem via Booking.com voor drie nachten verhuurd aan twee personen. De kamer genaamd Tulip is voor dezelfde periode verhuurd via Airbnb aan eveneens twee personen. Dit correspondeert met de boekingsbewijzen die zich bij de stukken bevinden en met de constateringen die zijn opgenomen in het rapport van bevindingen van 25 juni 2018. Partijen verschillen hierover ook niet van mening.

De tweede verdieping van het pand wordt door bewoond. Eén van de voorwaarden voor het exploiteren van een bed and breakfast is dat de hoofdbewoner de bed and breakfast exploiteert. Een andere voorwaarde is dat de bed and breakfast niet mag worden geëxploiteerd als de hoofdbewoner op vakantie of anderszins afwezig is.

Uit het rapport van bevindingen van 25 juni 2018 volgt dat 10.2.d en 10.2.g
Dit wordt door ook niet ontkend. Doordat ten tijde van de controle niet in de woning verbleef, maar de heer tijdelijk in het privé gedeelte verbleef, heeft u het privé gedeelte van de woning van als logiesverblijf gekwalificeerd en daarmee het pand als logiesgebouw. Het ontbreken van persoonlijke spullen van en de (hotelmatige) inrichting van de woning onderschrijven die conclusie. De commissie is van mening dat u terecht het privé gedeelte van de woning van hebt aangemerkt als logiesverblijf en daarmee het pand als logiesgebouw. Daarvoor zijn de volgende omstandigheden van belang.

In het rapport van bevindingen van 25 juni 2018 is door de toezichthouder aangegeven dat de heer 10.2.d en 10.2.g
Het rapport van bevindingen is opgemaakt op ambtsbelofte zodat de commissie in beginsel uitgaat van de juistheid daarvan.

In deze bezwaarprocedure heeft [redacted] aangegeven dat de heer [redacted] een vriend van haar is en geen Engels spreekt (bijlage 5 bij het aanvullend bezwaarschrift van 14 augustus 2018). In dit stuk is tevens aangegeven dat [redacted] slechts één nacht bij haar partner verbleef omdat zij ziek was. De heer [redacted] zou de honneurs hebben waargenomen voor de bed and breakfast.
In een aanvullend stuk van 24 september 2018 is namens [redacted] aangegeven dat zij, de heer [redacted] en de heer [redacted] op de avond van 24 juni 2018 een drankje waren gaan drinken. Omdat de heer [redacted] aangeschoten was, heeft [redacted] hem een slaapplaats aangeboden in haar woning. Daarvoor hoefde hij niet te betalen, aldus [redacted]. Wederom is aangegeven dat de heer [redacted] geen Engels spreekt (bijlage 11 bij het aanvullend bezwaarschrift van 24 september 2018). De heer [redacted] was op bezoek bij zijn tante in [redacted] en slechts één avond in Amsterdam. In het stuk van 24 september 2018 staat verder dat de heer [redacted] zijn paspoort had achtergelaten in de bar waar hij, [redacted] en de heer [redacted] op 24 juni 2018 wat hadden gedronken. De heer [redacted] heeft het paspoort een dag later opgehaald.

Uit het voorgaande blijkt dat er verschillende versies bestaan van de situatie ten tijde van de controle op 25 juni 2018. De heer [redacted] is kennelijk een vriend van [redacted] en spreekt geen Engels. De ene versie van het verhaal is dat hij één nacht in de woning van [redacted] verbleef omdat zij ziek was en bij de heer [redacted] verbleef. De andere versie is dat ze gedrieën een drankje zijn gaan drinken en dat de heer [redacted] in de woning van [redacted] heeft geslapen omdat hij aangeschoten was. Het is voor de commissie niet vast te stellen wat de juiste versie is. Wat wel vaststaat, is dat beide versies niet corresponderen met wat er in het rapport van bevindingen staat. Daarin staat immers dat de heer [redacted] Engels spreekt, enkele dagen in de woning van [redacted] verbleef en dat [redacted] niet in de woning verblijft en haar persoonlijke spullen elders zijn. In het rapport van bevindingen staat ook dat de heer [redacted] zichzelf heeft geïdentificeerd met een identiteitsbewijs. In het aanvullende stuk van 24 september 2018 staat echter dat de heer [redacted] zijn paspoort in de bar heeft achtergelaten.

De commissie gaat uit van de juistheid van het rapport van bevindingen. Dit komt niet alleen omdat deze op ambtsbelofte is opgemaakt, maar ook omdat [redacted] niet consequent is in haar versie van het gebeurde. Daarbij komt ook dat namens [redacted] op 22 maart 2019 als bijlage 14 een e-mail van 10 maart 2019 van de heer [redacted] aan de heer [redacted] is overgelegd. Deze e-mail is opgesteld in het Engels. Het is voor de commissie niet na te gaan of deze e-mail door de heer [redacted] is opgesteld of door iemand anders namens hem, maar de commissie acht het niet geloofwaardig dat een [redacted] die in [redacted] studeert geen Engels spreekt. Dit klemt temeer nu de toezichthouder in het rapport van bevindingen heeft opgenomen dat met de heer [redacted] in het Engels is gecommuniceerd. De commissie sluit dan ook niet uit dat de heer [redacted] de betreffende e-mail zelf heeft geschreven.

Nu [redacted] geen eenduidig verhaal heeft over het gebeurde voorafgaand aan de controle, gaat de commissie uit van de inhoud van het rapport van bevindingen. Dat betekent, dat in ieder geval ten tijde van de controle geen sprake was van een bed and breakfast (voor zover al aan die voorwaarden werd voldaan) maar van hotelmatig gebruik. De heer [redacted] verbleef tijdelijk in de privé woning van [redacted] Uit de mededeling van [redacted] dat haar persoonlijke spullen elders zijn ondergebracht leidt de commissie af dat [redacted] voor langere tijd niet in haar woning verbleef. De woning heeft ook niet de inrichting en het uiterlijk van een privé woning. De commissie is, alles overziend, van mening dat u het pand [redacted] terecht als logiesgebouw hebt aangemerkt nu het over drie logiesverblijven en zes slaapplaatsen beschikte.
Daarmee staat naar de mening van de commissie vast dat sprake was van drie overtredingen, te weten overtreding van artikel 7.1 van bestemmingsplan Postcodegebied [redacted], overtreding van artikel 2.1, eerste lid onder d van de Wabo en overtreding van diverse artikelen van het Bouwbesluit 2012 en van artikel 1a en 1b van de Woningwet. Mede gelet op het advies van 3 juli 2018 van de Brandweer

Amsterdam-Amstelland (Brandweer) zijn wij met u van mening dat sprake was van een brand- en vluchtonveilige situatie. [redacted] noch Calella heeft gemotiveerd aangevoerd dat het advies van de Brandweer ondeugdelijk zou zijn. Zij hebben enkel gesteld dat ter plaatse een bed and breakfast is gevestigd en dat hiervoor andere brandveiligheidseisen gelden dan voor hotels. Gelet op het voorgaande staat het naar de mening van de commissie echter vast dat van een bed and breakfast geen sprake was ten tijde van de controle.
De commissie acht het advies van de Brandweer deugdelijk en concludent en is van mening dat u het bestuursdwangbesluit daarop mocht baseren. Dit advies gaf tevens aanleiding om met spoed op te treden en het pand [redacted] met onmiddellijke ingang af te sluiten.

Wie kan als overtreder worden aangemerkt?
De commissie is van mening, nog los van het feit dat geen sprake is van een overtreding ten aanzien van de [redacted], dat [redacted] niet kan worden aangemerkt als overtreder ten aanzien van het pand [redacted]. Zij huurt enkel [redacted] en heeft op geen enkele wijze de beschikking over de [redacted] Calella zou wel als overtreder kunnen worden aangemerkt ten aanzien van dit pand ware het niet dat naar de mening van de commissie geen sprake is van overtreding van wet- en regelgeving.

De commissie is verder van mening dat [redacted] zonder meer als overtreder ten aanzien van het pand [redacted] kan worden aangemerkt nu zij deze woning huurde en dus de beschikking over de logiesverblijven had. Daarnaast is het zo dat zij deze logiesverblijven exploiteerde en het dus in haar macht had om de overtredingen te beëindigen.

Ten aanzien van Callella geldt naar de mening van de commissie eveneens dat zij als overtreder kan worden aangemerkt. Calella is eigenaar van het pand [redacted] en verhuurt nummer [redacted] aan [redacted]. Gelet op vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRS) kan Calella als overtreder worden aangemerkt, indien zij wist of redelijkerwijs had kunnen weten dat het pand in strijd met de planvoorschriften werd gebruikt. Van de eigenaar van een pand dat wordt verhuurd, mag worden gevergd dat zij zich tot op zekere hoogte informeert over het gebruik dat van het door haar verhuurde pand wordt gemaakt. Zie in dit verband een uitspraak van 27 augustus 2014 van de AbRS (ECLI:NL:RVS:2014:3205).

De commissie is van mening dat Calella in dit geval had kunnen weten (en ook moeten weten) dat het privé gedeelte van de woning van [redacted] niet structureel door haarzelf werd bewoond. Calella was er van op de hoogte dat de woning deels werd gebruikt als bed and breakfast. In de huurovereenkomst die tussen Calella en [redacted] is gesloten is ook opgenomen dat het gehuurde (gedeeltelijk) aan derden kan worden verhuurd of in gebruik kan worden afgestaan aan derden. Dit, mits de huurder aan alle eisen voldoet die daarop van toepassing zijn (punt 12.15 van de huurovereenkomst, bijlage 2 bij het aanvullend bezwaarschrift van 14 augustus 2018).
Calella is dus bewust overeengekomen dat de woning gedeeltelijk zou kunnen worden gebruikt ten behoeve van toeristische verhuur. Dit maakt, dat zij zich er ook van dient te vergewissen dat dit inderdaad gebeurt onder de toepasselijke voorwaarden. Als dat niet zo zou zijn, kan zij nakoming van de huurovereenkomst vorderen. Daarnaast is het zo dat ook in de huurovereenkomst een zorgplicht is opgenomen voor Calella. Calella heeft zich verplicht om zich tot op zekere hoogte te informeren over het gebruik van het gehuurde. Daartoe is zij gerechtigd om het gehuurde per kwartaal te betreden en te inspecteren (punt 12.13 van de huurovereenkomst). Naar de mening van de commissie had Calella dus moeten en ook kunnen weten dat [redacted] weliswaar ingeschreven stond in de door haar gehuurde woning, maar daar niet structureel verbleef. Dit heeft zij zelf erkend tijdens de controle op 25 juni 2018,

maar blijkt ook uit het ontbreken van persoonlijke spullen in de woning. Een controle door Calella had dit eenvoudigweg kunnen uitwijzen.

Machtiging tot binnentreden

Voor wat betreft de wijze van binnentreden in het pand, is de commissie van mening dat uit het rapport van bevindingen van 25 juni 2018 volgt dat een machtiging tot binnentreden niet nodig was. De heer [redacted] heeft de deur open gedaan en de toezichthouders binnengelaten. De stelling van [redacted] dat dit niet vrijwillig is gebeurd, acht de commissie niet aannemelijk. Verder deelt de commissie uw standpunt dat toestemming van aanwezige toeristen om het pand te betreden voldoende is. U verwijst daartoe naar een uitspraak van 22 december 2016 van de rechtbank Amsterdam (ECLI:NL:RBAMS:2016:8661). Er is dus geen sprake van onbevoegd binnentreden.

6.conclusie

De commissie is, gelet op het voorgaande, van mening dat ten aanzien van [redacted] geen sprake is van overtreding van wet- en regelgeving. Dit betekent, dat u aan [redacted] en aan Calella ten onrechte een last onder bestuursdwang hebt opgelegd voor wat betreft dat adres.
Ten aanzien van het pand [redacted] is naar de mening van de commissie wel sprake van overtreding van wet- en regelgeving. [redacted] en Calella kunnen beiden als overtreder worden aangemerkt. U hebt dan ook terecht ten aanzien van dat pand een last onder bestuursdwang opgelegd.

7.advies

De commissie adviseert u om het bezwaar van [redacted] en Calella tegen het bestuursdwangbesluit voor zover dat ziet op het pand [redacted] ontvankelijk en gegrond te verklaren en het bestuursdwangbesluit op dit onderdeel te herroepen. De commissie adviseert u verder om de bezwaren van [redacted] en Calella tegen het bestuursdwangbesluit voor zover dat ziet op het pand [redacted] ontvankelijk en ongegrond te verklaren.

Daarnaast adviseert de commissie u om aan Calella een proceskostenvergoeding toe te kennen van €512,- voor het indienen van een bezwaarschrift en €512,- voor het bijwonen van de hoorzitting. In totaal maakt dat €1.024,-. De commissie adviseert u verder om aan [redacted] eveneens een proceskostenvergoeding toe te kennen van €512,- voor het indienen van een bezwaarschrift en €512,- voor het bijwonen van de hoorzitting. In totaal maakt dat ook €1.024,-

Amsterdam, 12 april 2019

mr. [redacted] voorzitter

[redacted]

mr. [redacted], secretaris

[redacted]

BIJLAGE 1: WET- EN REGELGEVING

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Artikel 2.1:
1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:
(...)
c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet,
d. het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk in met het oog op de brandveiligheid bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën gevallen,
e. (...).

Artikel 5.17 :
Een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom gericht op naleving van het bepaalde bij of krachtens de betrokken wet kan inhouden dat het bouwen, gebruiken of slopen van een bouwwerk wordt gestaakt of dat voorzieningen, met inbegrip van het slopen van een bouwwerk, gericht op het tegengaan of beëindigen van gevaar voor de gezondheid of de veiligheid worden getroffen.

Besluit omgevingsrecht
Artikel 2.2:
1. Als categorieën gevallen als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder d, van de wet worden aangewezen:
a. het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf zal worden verschaft aan meer dan 10 personen, dan wel het in afwijking daarvan bij de bouwverordening, bedoeld in artikel 8 van de Woningwet, bepaalde aantal personen;
b. (...)

Woningwet
Artikel 1a:
1. De eigenaar van een bouwwerk, open erf of terrein of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het daaraan treffen van voorzieningen draagt er zorg voor dat als gevolg van de staat van dat bouwwerk, open erf of terrein geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.
2. Een ieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt, laat gebruiken of sloopt, dan wel een open erf of terrein gebruikt of laat gebruiken, draagt er, voor zover dat in diens vermogen ligt, zorg voor dat als gevolg van dat bouwen, gebruik of slopen geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.
3. De eigenaar van een bouwwerk of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het daaraan treffen van voorzieningen onderzoekt, of laat onderzoek uitvoeren naar, de staat van dat bouwwerk, voor zover dat bouwwerk behoort tot bij ministeriële regeling vast te stellen categorieën bouwwerken waarvan is vast komen te staan dat die een gevaar voor de gezondheid of de veiligheid kunnen opleveren.
Bij ministeriële regeling worden voorschriften gegeven omtrent het onderzoek.

Artikel 1b, tweede en derde lid:
2. Het is verboden een bestaand bouwwerk, open erf of terrein in een staat te brengen, te laten komen of te houden die niet voldoet aan de op de staat van dat bouwwerk, open erf of terrein van toepassing

zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 2, eerste lid, aanhef en onderdeel b, tweede lid, aanhef en onderdeel a, en vierde lid.
3. Het is verboden een bouwwerk, open erf of terrein in gebruik te nemen, te gebruiken of te laten gebruiken, anders dan in overeenstemming met de op die ingebruikneming of dat gebruik van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 2, eerste lid, aanhef en onderdeel c, tweede lid, aanhef en onderdeel b, derde en vierde lid.

Bouwbesluit 2012
Artikel 1.1 begripsbepalingen:
logiesfunctie: gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan personen;
logiesgebouw: gebouw of gedeelte van een gebouw, waarin meer dan een logiesverblijf ligt, dat is aangewezen op een gezamenlijke verkeersroute;
logiesverblijf: voor een enkel persoon of een afzonderlijke groep personen bestemd gedeelte van een logiesfunctie.

Artikel 6.19:
1. Een bouwwerk heeft zodanige voorzieningen dat brand tijdig kan worden ontdekt zodat veilig kan worden gevlucht.
2. Voor zover voor een gebruiksfunctie in tabel 6.19 voorschriften zijn aangewezen, wordt voor die gebruiksfunctie aan de in het eerste lid gestelde eis voldaan door toepassing van die voorschriften

Artikel 6.20:
1. Een gebruiksfunctie heeft een brandmeldinstallatie als bedoeld in NEN 2535 met een omvang van de bewaking en een doormelding zoals aangegeven in bijlage I bij dit besluit, indien:
a. de gebruiksoppervlakte van de gebruiksfunctie of de totale gebruiksoppervlakte aan gebruiksfuncties van dezelfde soort in het gebouw voor zover die gebruiksfuncties op eenzelfde vluchtroute zijn aangewezen groter is dan de in deze bijlage aangegeven grenswaarde;
b. de hoogste vloer van een verblijfsruimte van de gebruiksfunctie gemeten boven het meetniveau hoger is gelegen dan op de in deze bijlage aangegeven grenswaarde, of
c. deze bijlage dit aanwijst zonder dat sprake is van een grenswaarde als hierboven bedoeld.
2. Een brandcompartiment waarin een gebruiksfunctie met een brandmeldinstallatie als bedoeld in het eerste lid ligt, heeft een brandmeldinstallatie met een zelfde omvang van de bewaking en doormelding als die gebruiksfunctie.
3. Een doormelding als bedoeld in het eerste lid vindt rechtstreeks plaats naar de regionale alarmcentrale van de brandweer.
4. Bij een woonfunctie voor zorg met zorg op afroep in een woongebouw of in een groepszorgwoning vindt rechtstreekse melding naar een zorgcentrale plaats. Bij 24-uurszorg in een woongebouw of in een groepszorgwoning vindt deze melding naar een zusterpost plaats.
5. Voor zover vanuit de uitgang van een verblijfsruimte slechts in één richting kan worden gevlucht, zijn de buiten die verblijfsruimte gelegen ruimten waardoor die enkele vluchtroute voert alsmede aan die ruimten grenzende verblijfsruimten en ruimten met een verhoogd brandrisico voorzien van een brandmeldinstallatie met ruimtebewaking als bedoeld in NEN 2535, indien:
a. de loopafstand tussen de uitgang van een verblijfsruimte en het punt van waaruit in meer dan één richting kan worden gevlucht meer dan 10 m is;
b. de totale vloeroppervlakte van de ruimten waardoor die enkele vluchtroute voert alsmede van de daarop aangewezen verblijfsruimten meer dan 200 m2 is, of
c. het aantal aan de enkele vluchtroute gelegen verblijfsruimten meer dan twee is.

6. In de in bijlage I bij dit besluit aangewezen gevallen heeft een bij of krachtens de wet voorgeschreven brandmeldinstallatie een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Brandmeldinstallaties.
7. Het onderhoud van een bij of krachtens de wet voorgeschreven brandmeldinstallatie waarvoor geen certificaat als bedoeld in het zesde lid is vereist, voldoet aan NEN 2654-1.
8. Het beheer en de controle van een bij of krachtens de wet voorgeschreven brandmeldinstallatie voldoen aan NEN 2654-1.
9. Het eerste lid, onderdeel b, is niet van toepassing indien boven de in bijlage I bedoelde hoogste vloer niet meer dan 6 opstelplaatsen voor bedden voor kinderen zijn.

Artikel 6.22:
1. Een bouwwerk heeft zodanige voorzieningen dat het ontvluchten goed kan verlopen.
2. Voor zover voor een gebruiksfunctie in tabel 6.22 voorschriften zijn aangewezen, wordt voor die gebruiksfunctie aan de in het eerste lid gestelde eis voldaan door toepassing van die voorschriften en de krachtens die bepalingen gegeven voorschriften.

Artikel 6.23:
1. Een gebruiksfunctie met een brandmeldinstallatie als bedoeld in artikel 6.20, eerste, tweede en vijfde lid, heeft een ontruimingsalarminstallatie als bedoeld in NEN 2575.
2. Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven over het ontruimingssignaal van de in het eerste lid bedoelde ontruimingsalarminstallatie.
3. Het beheer en de controle van een ontruimingsalarminstallatie als bedoeld in het eerste lid voldoen aan NEN 2654-2.
4. Een ontruimingsalarminstallatie als bedoeld in het eerste lid, die behoort bij een brandmeldinstallatie waarop artikel 6.20, zesde lid, van toepassing is, heeft een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Ontruimingsalarminstallaties.
5. Het onderhoud van een ontruimingsalarminstallatie als bedoeld in het eerste lid, die behoort bij een brandmeldinstallatie waarop artikel 6.20, zevende lid, van toepassing is, voldoet aan NEN 2654-2.
6. Een gebruiksfunctie met een brandmeldinstallatie als bedoeld in artikel 6.20 heeft een ontruimingsplan.

<u>Bouwverordening Amsterdam 2013</u>
Artikel 4.1:
In afwijking van het bepaalde in artikel 2.2, eerste lid, onder a van het Besluit omgevingsrecht wordt het aantal personen bepaald op 4.

<u>Het bestemmingsplan postcodegebied 1012</u>
Artikel 7.1, de voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.2.16;
b. kantoren;
c. kantoren met baliefunctie;
d. voorzieningen met inbegrip van additionele horeca, met uitzondering van kinderdagopvang, en met uitzondering van automatenhallen, tenzij op de verbeelding aangeduid, en met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 7.5.4 en 7.6.2;
e. galeries;
f. detailhandel, in de eerste bouwlaag, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van smartshops, minisupermarkten en souvenirwinkels, headshops, seedshops en growshops, tenzij op de verbeelding aangeduid, met inachtneming van de artikelen 7.5.3 en 35.1;

voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening in de eerste bouwlaag, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van geldwisselkantoren, telefoneerinrichtingen en massagesalons, tenzij op de verbeelding aangeduid, met inachtneming van de artikelen 7.5.3 en 35.1;

g. kinderdagopvang, daar waar deze functie aanwezig is ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, en met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 7.5.5 en 7.5.4;

h. automatenhal in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - automatenhal toegestaan in de eerste bouwlaag';

i. headshop in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - headshop toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.16;

j. horeca 1 in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 1 toegestaan in de eerste bouwlaag;

k. horeca 3 in de kelder, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 3 toegestaan in de kelder' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.7;

l. horeca 3 in het souterrain, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 3 toegestaan in het souterrain' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.7;

m. horeca 4 in de kelder, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 4 toegestaan in de kelder' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.7;

n. horeca 4 in het souterrain, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 4 toegestaan in het souterrain' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.7;

o. horeca 5 in de tweede en derde bouwlaag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 5 toegestaan in de tweede en derde bouwlaag;

p. horeca 5 in de tweede, derde en vierde bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 5 toegestaan in de tweede, derde en vierde bouwlaag';

q. massagesalon in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - massagesalon toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.8;

r. minisupermarkt in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - minisupermarkt toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.9;

s. raamprostitutiebedrijf in de kelder, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutiebedrijf toegestaan in de kelder' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.10;

t. raamprostitutiebedrijf in het souterrain, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutiebedrijf toegestaan in het souterrain' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.10;

u. raamprostitutiebedrijf in het souterrain en de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutiebedrijf toegestaan in het souterrain en de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.10;

v. raamprostitutiebedrijf in de kelder en de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutiebedrijf toegestaan in de kelder en de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.10;

w. raamprostitutiebedrijf in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutiebedrijf toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.10;

x. raamprostitutiebedrijf in de eerste en tweede bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutiebedrijf toegestaan in de eerste en tweede bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.10;

y. raamprostitutiebedrijf in de eerste, tweede en derde bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutiebedrijf toegestaan in de eerste, tweede en derde bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.10;

z. raamprostitutiebedrijf in de kelder, eerste en tweede bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutiebedrijf toegestaan in de kelder, de eerste en tweede bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.10;

aa. raamprostutiebedrijf in het souterrain, de eerste en tweede bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutiebedrijf toegestaan in het souterrain, de eerste en tweede bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.10;

bb. raamprostitutiebedrijf in het souterrain, de eerste, tweede en derde bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutiebedrijf toegestaan in het souterrain, de eerste, tweede en derde bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.10;

cc. seedshop in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - seedshop toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.17;

dd. prostitutiebedrijf, niet zijnde een raamprostitutiebedrijf in de eerste, tweede en derde bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - prostitutiebedrijf toegestaan in de eerste, tweede en derde bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.11;

ee. seksinrichting in de kelder en de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - seksinrichting toegestaan in de kelder en de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.12;

ff. seksinrichting in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - seksinrichting toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.12;

gg. seksinrichting in de eerste en tweede bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - seksinrichting toegestaan in de eerste en tweede bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.12;

hh. smartshop in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - smartshop toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.13;

ii. souvenirwinkel in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - souvenirwinkel toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.14;

jj. souvenirwinkel in het souterrain en de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - souvenirwinkel toegestaan in het souterrain en de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.14;

kk. telefoneerinirchting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - telefoneerinrichting toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.15;

ll. bedrijven en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.18;

mm. inpandige en ondergrondse parkeervoorzieningen, uitsluitend voor zover zij aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en waarvoor tevens een onherroepelijke garagevergunning is verleend en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.7.1;

nn. inpandige fietsenstallingen in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlagen;

oo. openbare nutsvoorzieningen;

pp. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag.

Bijlage 2

Verweerschrift van het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam, in reactie op het bezwaarschrift van Stichting Callela en mevrouw [redacted], huurster van [redacted]. Het bezwaarschrift is gericht tegen de last onder bestuursdwang (sluiting) van 25 juni 2018 met kenmerk: [redacted].

Geachte leden van de bezwaarschriftencommissie,

Inleiding

Op 25 juni 2018 is een onveilig en illegaal hotel/logiesgebouw aangetroffen. In het gebouw zijn vier logiesverblijven met in totaal acht slaapplaatsen aangetroffen. Op internet zijn reclames aangetroffen onder de naam "[redacted]" en "[redacted]".

[redacted]

Op [redacted] werden 3 logiesverblijven aangetroffen. Op de bovenste verdieping zijn twee logiesverblijven aangetroffen. In het ene logiesverblijf zaten twee toeristen uit [redacted] en in het andere logiesverblijf twee toeristen uit [redacted]. De toeristen verklaarden dat zij de [redacted] 10.2.d en 10.2.g. Op de onderste verdieping van nummer [redacted] troffen de toezichthouders een toerist uit [redacted] aan. In het logiesverblijf werd ook een koffer van deze toerist aangetroffen.

Uit het rapport van bevindingen van de toezichthouders blijkt dat [redacted] 10.2.d en 10.2.g [redacted] In de zienswijzebrief van 13 september 2018 m.b.t. de oplegging bestuurlijke boete wordt in punt 21 ook erkend dat mevrouw [redacted] niet aanwezig was, in de nacht van 24 op 25 juni 2018.

[redacted]

Op dit adres staat niemand ingeschreven. In het logiesverblijf werd een beslapen bed aangetroffen, etensresten, lege blikken/flessen, gebruikte buskaartjes en Duitstalige medicijnen aangetroffen. Het logiesverblijf oogt alsof het recent is gebruikt, maar nog niet is schoongemaakt. In het trapportaal hingen Engelstalige mededelingen. Gelet op het feit dat er sprake is van één bouwwerk, dat op 13 juni 2016 ook al is gesloten, de onveilige situatie en de klachten van omwonenden, dat het pand hotelmatig wordt gebruikt, is besloten om [redacted] als één logiesgebouw te sluiten. Sinds de afsluiting heeft zich geen bewoner gemeld met de mededeling dat het zijn woning betreft. Na de huurontbinding is de sleutel over gedragen aan de eigenaar.

Overeenstemming tussen partijen

1. Dat er op 24/25 juni twee [redacted] en twee [redacted] toeristen verbleven op [redacted]
2. Dat een man uit [redacted] verbleef in een kamer op [redacted]
3. Dat mevrouw [redacted] niet aanwezig was in de nacht van 24/25 juni op [redacted].
4. Dat het gebouw niet voldoet aan de brandveiligheidseisen voor een logiesgebouw.
5. Dat er geen omgevingsvergunning brandveilig gebruik is verleend.

Overtredingen

Zoals in het besluit staat, zijn er drie overtredingen:

1. Strijd met de brandveiligheidseisen Bouwbesluit i.s.m. de Woningwet

2. Handelen zonder omgevingsvergunning aspect brandveiligheid (gebruiksvergunning)
3. Handelen in strijd met het bestemmingsplan

Gelet op de aard en omvang van de overtredingen onder 1. en 2. is er met spoedeisende bestuursdwang opgetreden.

Spoedeisende bestuursdwang

De last onder bestuursdwang die is opgelegd dient om onmiddellijk een eind te maken aan de onveilige situatie, en dient bovendien om voorzetting dan wel herhaling van de overtreding te voorkomen. Immers indien er sprake is van brand met rookontwikkeling, dienen de personen in het gebouw én de Brandweer zo spoedig mogelijk gewaarschuwd te worden, zodat er geen slachtoffers vallen.

Het voorbereiden en plaatsen van de vereiste brandveiligheidsvoorzieningen, zoals een gecertificeerde brandmelding installatie duurt zeker 2 maanden. Dit betekent dat er geen voorzieningen kunnen worden getroffen en dat het logiesgebouw onmiddellijk moet worden gesloten.

Zoals de Raad van State heeft bepaald in RVS:2012:BV 3228 kan er met spoedeisende bestuursdwang worden opgetreden, indien er sprake is van het ontbreken van voldoende vluchtroutes, rookmelders en blusmiddelen. Ook heeft de Raad van State in RVS:2003:AM 2453 bepaald dat er met spoedeisende bestuursdwang kan worden opgetreden, indien er sprake is van een recreatief nachtverblijf zonder gebruiksvergunning en strijd met de brandveiligheidseisen.

Beide door de Raad van State genoemde uitspraken zijn van toepassing op deze casus. Zoals uit het brandweeradvies blijkt ontbreken ook hier de vereiste brandveiligheidsvoorzieningen en is er geen omgevingsvergunning aspect brandveiligheid verleend.

Bezwaren

Ten aanzien van dit bezwaarschrift merken wij het volgende op:

1. *Stichting Callela voert allereerst aan dat de woning [redacted] zonder toestemming van de eigenaar of bewoner is binnengetreden. Ook namens de huurster op de [redacted] wordt aangevoerd dat er ten onrechte is binnengetreden.*

   Allereerst merken wij op dat de eigenaar geen belanghebbende is bij de verstrekte machtiging tot binnentreden (zie RVS:2013:BY9184). Door een eventuele huurder van de [redacted] is geen bezwaarschrift ingediend.

   Met betrekking tot [redacted] merken wij op dat de deur werd geopend door een van de aanwezige toeristen. Uit de uitspraak van de Rechtbank Amsterdam van 22 december 2016 (ECLI:NL:RBAMS:2016:8661, ro. 8.8) is gebleken dat toestemming door aanwezige toeristen voldoende is. In de memorie van toelichting bij de Algemene wet op het binnentreden (Awbi) staat dat toestemming tot binnentreden door een bewoner zelf of namens hem door een ander kan worden gegeven, bijvoorbeeld door iemand die op de woning past.

   Er is derhalve geen sprake van onrechtmatig binnentreden van de logiesverblijven.

2. *Stichting Calella voert voorts aan dat het college geen bewijzen heeft aangeleverd dat er sprake is van een overtreding in de woning [redacted]. Op [redacted] was sprake van permanente bewoning door de huurder en is geen sprake geweest van hotelmatig gebruik.*

Allereerst vragen wij ons af wat het belang is van de eigenaar om dit aan te voeren. Tijdens een afsluiting ontvangt de eigenaar normaal gesproken huur van een huurder. De bestuursdwangkosten zijn in deze zaak niet verhaald op de eigenaar en er is ook geen boete opgelegd m.b.t. dit adres. Toch voert de eigenaar aan dat er geen sprake is van een overtreding.

In deze zaak zijn klachten ingediend door omwonenden van een pand waar hotelmatig gebruik met overlast plaats vindt. Er is reclame op internet aangetroffen en een verdieping, die recent is gebruikt door onbekenden. De afgelopen maanden heeft niemand zich gemeld als huurder. Gelet op de definitie van een logiesfunctie in artikel 1.1 Bouwbesluit, namelijk *een gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan personen,* achten wij het aannemelijk dat [redacted] ook als een logiesfunctie werd gebruikt. De eigenaar heeft geen stukken aangeleverd, waaruit blijkt dat er wel regulier en permanent gewoond werd op dit adres.

Gezien het bovenstaande zijn wij van mening dat er sprake was van een logiesfunctie op [redacted] en van een logiesgebouw op [redacted] en [redacted].

3. *De woning [redacted] maakt geen deel uit van de woning [redacted]. Doordat [redacted] over twee slaapplaatsen beschikt, is er geen omgevingsvergunning brandveilig gebruik vereist.*

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub d Wabo is het verboden een bouwwerk in gebruik te nemen of te gebruiken zonder omgevingsvergunning brandveilig gebruik. Uit de formulering van de verbodsbepaling blijkt dat een bouwwerk wordt beoordeeld. Daarbij wordt de feitelijke situatie beoordeeld. In de beoordeling wordt het gehele gebouw als bouwwerk beoordeeld en niet elke verdieping afzonderlijk. Het gaat In zaken zoals deze immers om de wijze waarop alle aanwezigen in het gebouw tijdig kunnen vluchten via het centrale trappenhuis.

Aangezien in het pand [redacted], nachtverblijf verschaft kon worden aan acht personen, is er sprake van een vergunningplicht op grond van artikel 2.1 lid 1 onder d Wabo. Dat de vereiste omgevingsvergunning brandveilig gebruik niet aanwezig is wordt niet betwist.

4. *Stichting Callela kan zich vinden in de geconstateerde overtreding van [redacted] echter is van mening dat zij niet als overtreder kan worden aangemerkt.*

Het gebouw is gesloten om een brandonveilige situatie te beëindigen en om een herhaling van de overtreding te voorkomen. De Afdeling heeft in de uitspraak RVS:2015:2970 overwogen dat de overtreder degene is die het desbetreffende wettelijke voorschrift daadwerkelijk schendt en dat dat in de eerste plaats degene is die de verboden handeling fysiek verricht. Daarnaast kan in bepaalde gevallen degene die de overtreding niet zelf feitelijk begaat, doch aan wie de handeling is toe te rekenen, voor de overtreding verantwoordelijk worden gehouden en derhalve als overtreder worden aangemerkt. Op www.booking.com werd reclame gemaakt voor "[redacted]"

met als adres "[redacted]". Van een eigenaar mag verwacht worden dat zij internetonderzoek uitvoert. Ook had de eigenaar zich moeten afvragen of er wel aan de 60-40% B&B norm kan worden voldaan, indien er 2 kamers worden aangeboden op internet in een woning met drie slaapkamers en een eetkamer. In onze visie wordt bij het aanbieden van twee kamers niet voldaan aan de 60-40% norm. Gelet op het voorgaande zij wij van mening dat de eigenaar van het pand onvoldoende heeft gedaan om de overtredingen te voorkomen.

Voor het overige wordt verwezen naar het besluit van 10 juli 2018. Het ingediende bezwaarschrift geeft geen aanleiding het standpunt ten aanzien van de beslissing te wijzigen. Geadviseerd wordt derhalve het bezwaar ongegrond te verklaren en het besluit te handhaven.

[redacted], afdeling Wonen

Bijlage 3

VAN DER WOUDE DE GRAAF ADVOCATEN

mw mr S. Çakıcı - Reinders
mw mr R.L. de Graaff
mw mr drs R. Imkamp
mw mr A.C.G. Meijer
mr G.J.W. Pulles
mw mr H.M. de Roo
mw mr dr J.P.W. Temminck Tuinstra
mw mr drs C.J. Ullersma
mr dr M.F. Vermaat
mr S.J. van der Woude

Postbus 76076
1070 EB Amsterdam
Willemsparkweg 31
1071 GP Amsterdam
tel. : (020) 676 66 90
fax : (020) 676 66 95
www.woudegraaf.nl

KvK-nr. 56597703

Gemeente Amsterdam
t.a.v. mevrouw Mr [redacted]
President Kennedylaan 923
1079 MZ AMSTERDAM

Per e-mail vooruit: [redacted]@amsterdam.nl
Amsterdam, 22 maart 2019
ons kenmerk : 20180974
uw kenmerk : [redacted]
inzake : [redacted]/Gemeente Amsterdam

Toezenden nadere stukken

Geachte mevrouw,

Per e-mail van 4 maart jl. hebt u mij verzocht om u nadere informatie en documentatie te doen toekomen. Concreet hebt u mij verzocht om stukken waaruit blijkt dat de heer [redacted] slechts één nacht in de woning van mevrouw [redacted] heeft doorgebracht. U hebt gevraagd of er (reis- en verblijfs)documenten zijn die dit bevestigen. Voorts hebt u verzocht om een duidelijk leesbare kleurenkopie van bijlage 5 bij mijn bezwaargronden.

De door u gevraagde kleurenkopie wordt hierbij als **bijlage 13** overgelegd. Ik voeg daaraan nog een aantal foto's toe die ik namens mevrouw [redacted] heb verstrekt aan de Gemeente in het kader van de bezwaarprocedure tegen de boete die aan haar is opgelegd. Op die foto's (die zijn genomen nadat mevrouw [redacted] de sleutels van de woning terug had gekregen na de sluiting) zijn ook persoonlijke spullen van mevrouw [redacted] te zien die bij haar op de kamer lagen (cosmetica, Italiaanstalige boeken, een krultang, en het bordje "privé" dat op de deur van haar kamer hing).

Voor wat betreft de reis- en verblijfsdocumenten van de heer [redacted] geldt het volgende. De heer [redacted] is [redacted] maar studeert in [redacted]. Hij heeft een

visum aangevraagd en verkregen ten behoeve van zijn studie in [redacted]. Met dat visum kan hij zonder verdere reis- en verblijfsdocumenten aan te vragen door de Schengen-landen reizen. Hij hoefde dus geen specifieke visa aan te vragen voor zijn bezoek aan Nederland.

Hij is van [redacted] naar [redacted] gereisd met behulp van een website die autorijders en passagiers aan elkaar koppelt. Potentiële passagiers kunnen tegen betaling van een deel van de autorit op deze manier een lift krijgen naar de gewenste bestemming. Van [redacted] naar Amsterdam en terug is de heer [redacted] met de trein gereisd. Hij heeft de treinkaartjes cash betaald en heeft deze niet bewaard (bijlage 14).

Omdat de heer [redacted] niet beschikt over reis- en verblijfsdocumenten die kunnen aantonen dat hij slechts één nacht in de woning van mevrouw [redacted] heeft doorgebracht, hebben mevrouw [redacted] en haar partner, de heer [redacted] contact opgenomen met de tante van de heer [redacted]. Zijn tante woont, zoals gezegd, in [redacted]. De heer [redacted] heeft haar daar opgezocht.

De tante van de heer [redacted] mevrouw [redacted], heeft per e-mail van 11 maart 2019 bevestigd dat de heer [redacted] op 24 juni 2018 naar Amsterdam is gegaan om mevrouw [redacted] en de heer [redacted] op te zoeken en dat hij op 25 juni 2018 is teruggekeerd naar haar in [redacted] (bijlage 15).

De hierbij als bijlage 16 overgelegde foto van de avond van 24 juni 2018 is van de maaltijd die mevrouw [redacted] de heer [redacted] en de heer [redacted] samen hebben genuttigd bij proeflokaal De Bekeerde Suster in Amsterdam. Een betaalbewijs van die maaltijd wordt hierbij als bijlage 17 overgelegd.

Mevrouw [redacted] en de heer [redacted] hebben voorts aan de broer van de heer [redacted] gevraagd om te bevestigen dat zij met de heer [redacted] bevriend zijn. Deze bevestiging wordt hierbij als bijlage 18 overgelegd. Tenslotte overlegt mevrouw [redacted] hierbij ook als bijlage 19 een aantal foto's waarop de heer [redacted] met de

heer [redacted] te zien is en waaruit eveneens blijkt dat de heer [redacted] met hen is bevriend.

Mevrouw [redacted] vertrouwt erop dat hiermee afdoende blijkt dat de heer [redacted] haar van 24 op 25 juni 2018 als vriend heeft bezocht. Mocht u naar aanleiding hiervan nog vragen hebben of nader bewijs verlangen, dan is mevrouw [redacted] uiteraard graag bereid die vragen te beantwoorden en het bewijs, zo mogelijk, te leveren.

Voor de aan deze brief te besteden aandacht zeg ik u bij voorbaat dank.

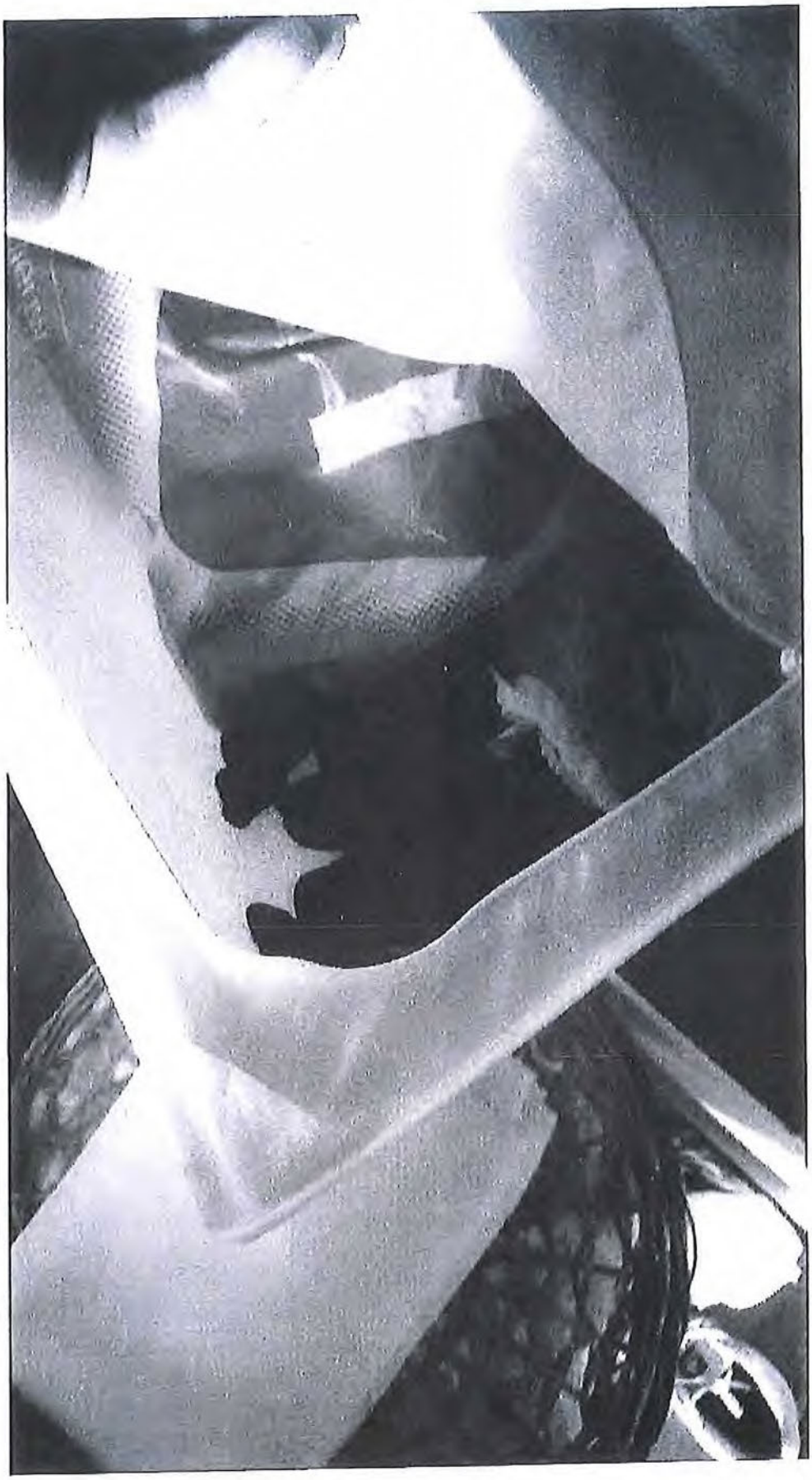
Met vriendelijke groet,

[redacted]

e-mail: [redacted]@woudegraaf.nl

Van der Woude De Graaf Advocaten

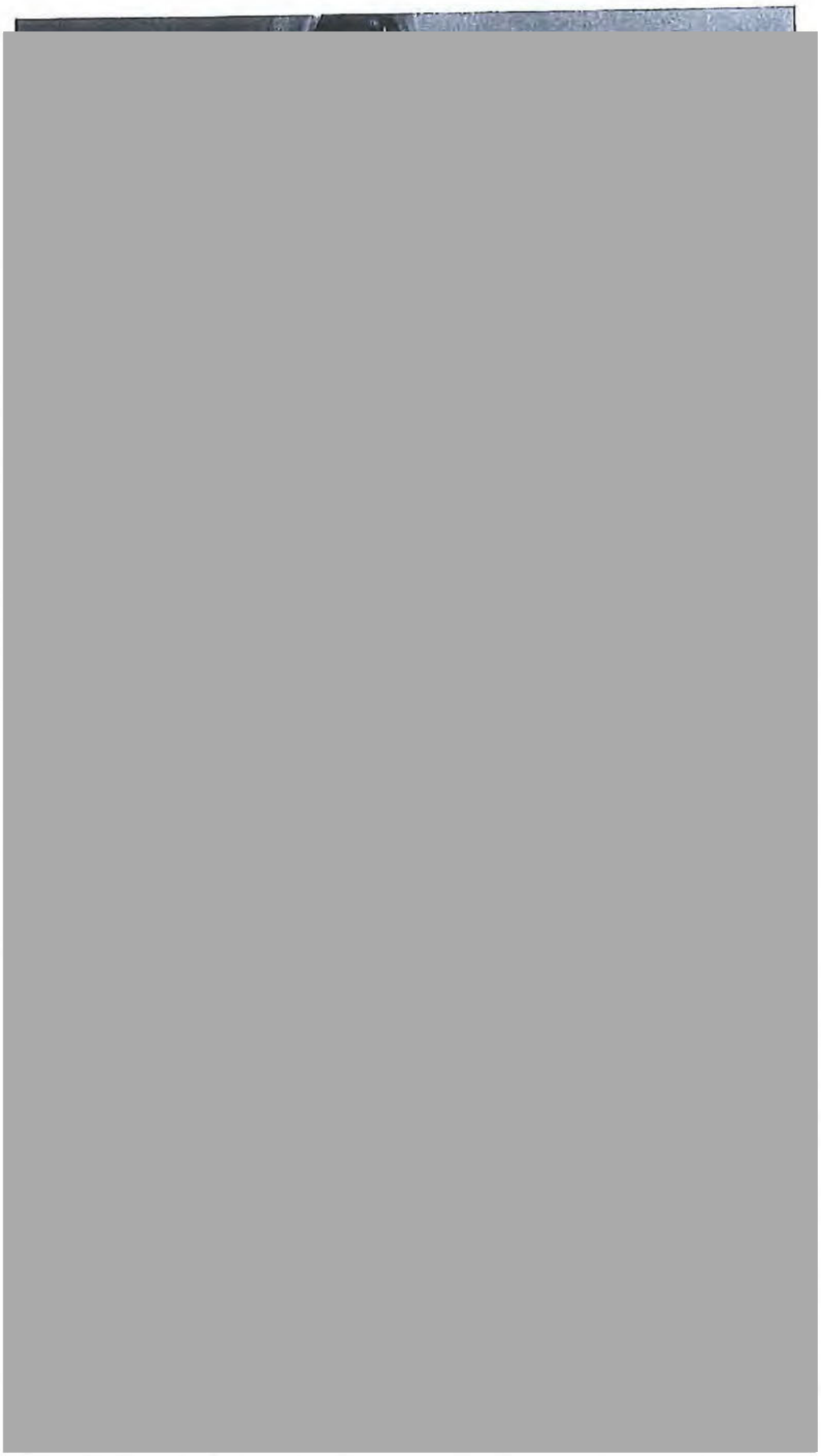
PRODUCTIE 13





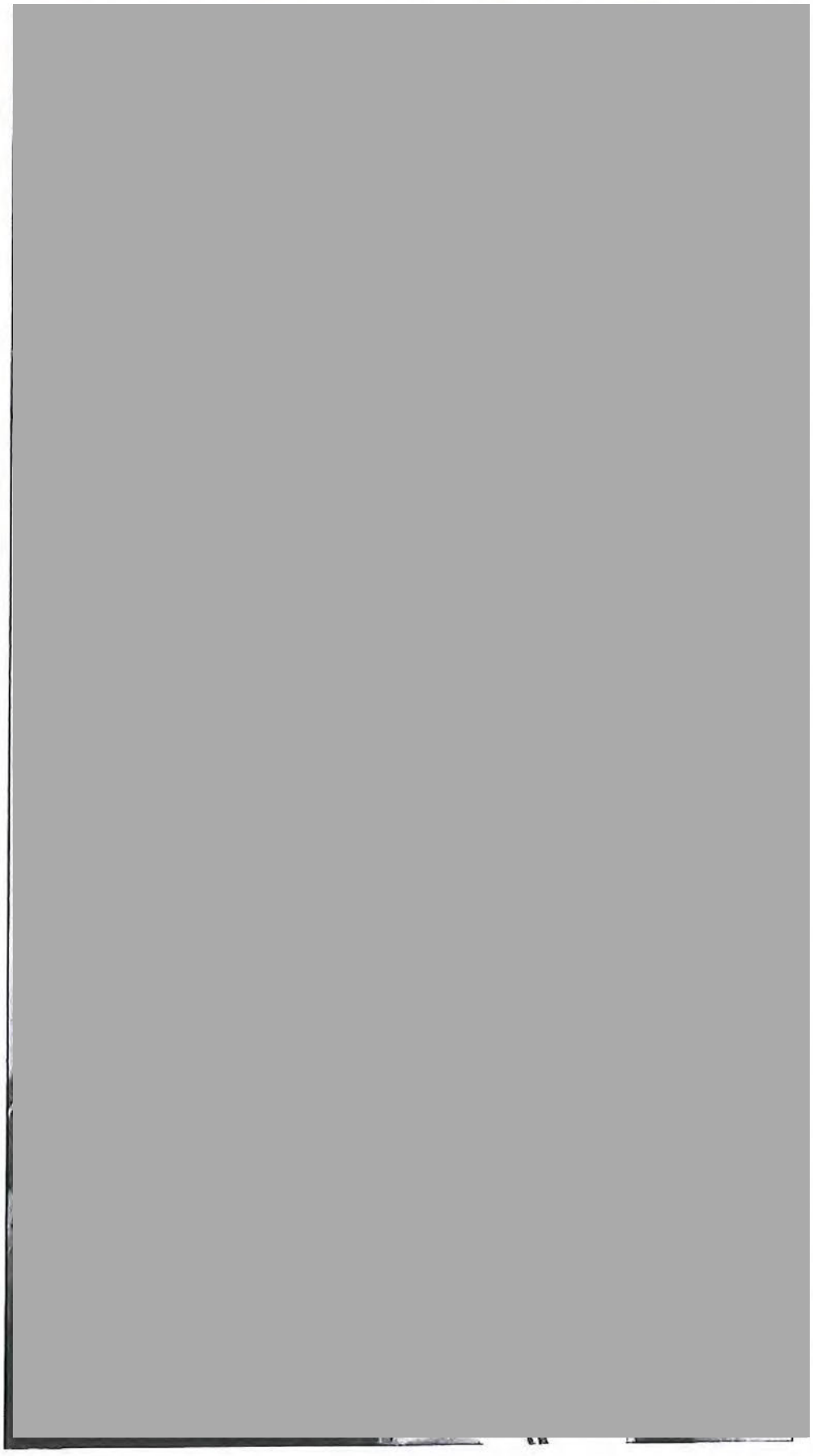
[redacted]

21-3-2019



[redacted]

21-3-2019

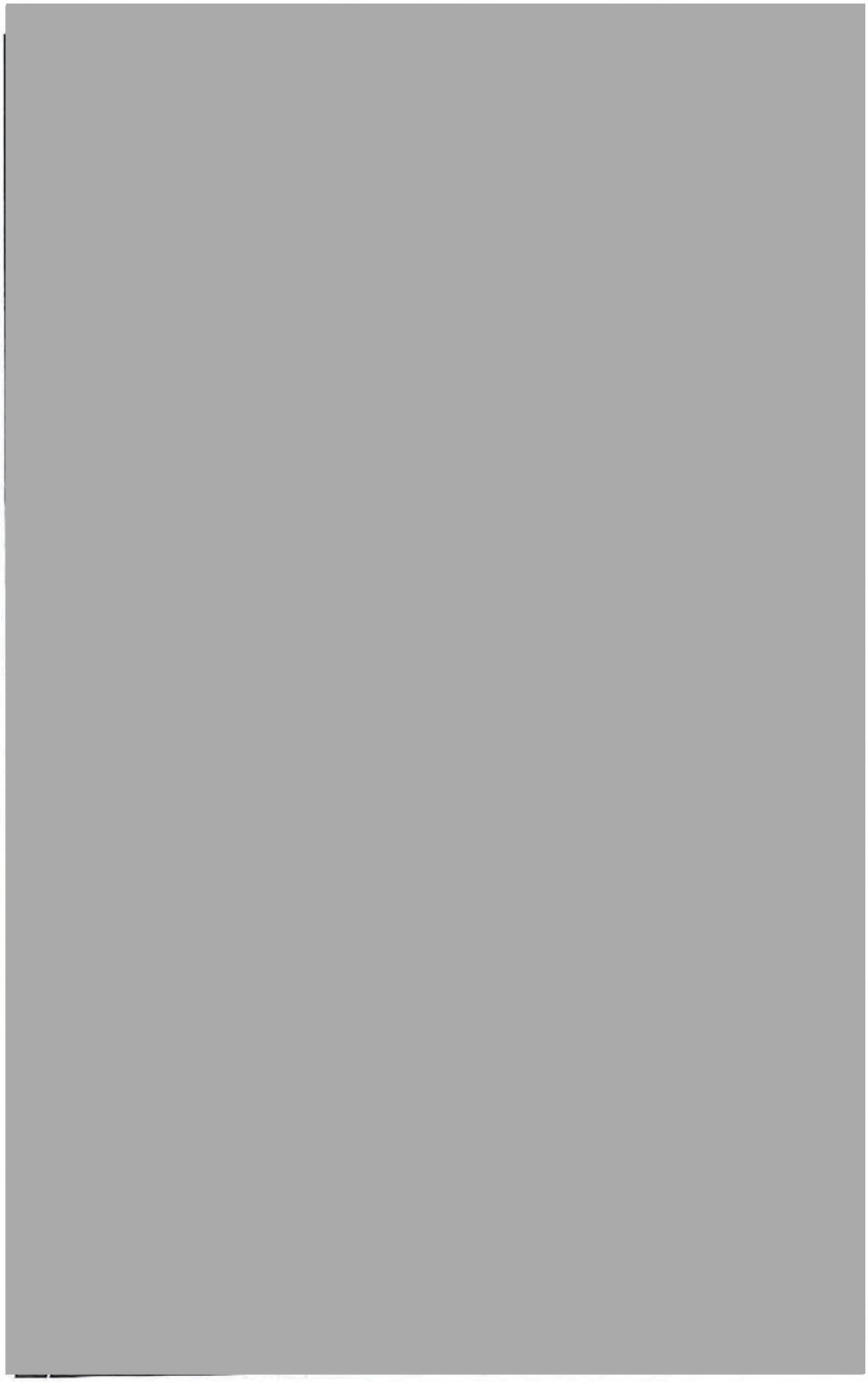


[redacted]

21-3-2019

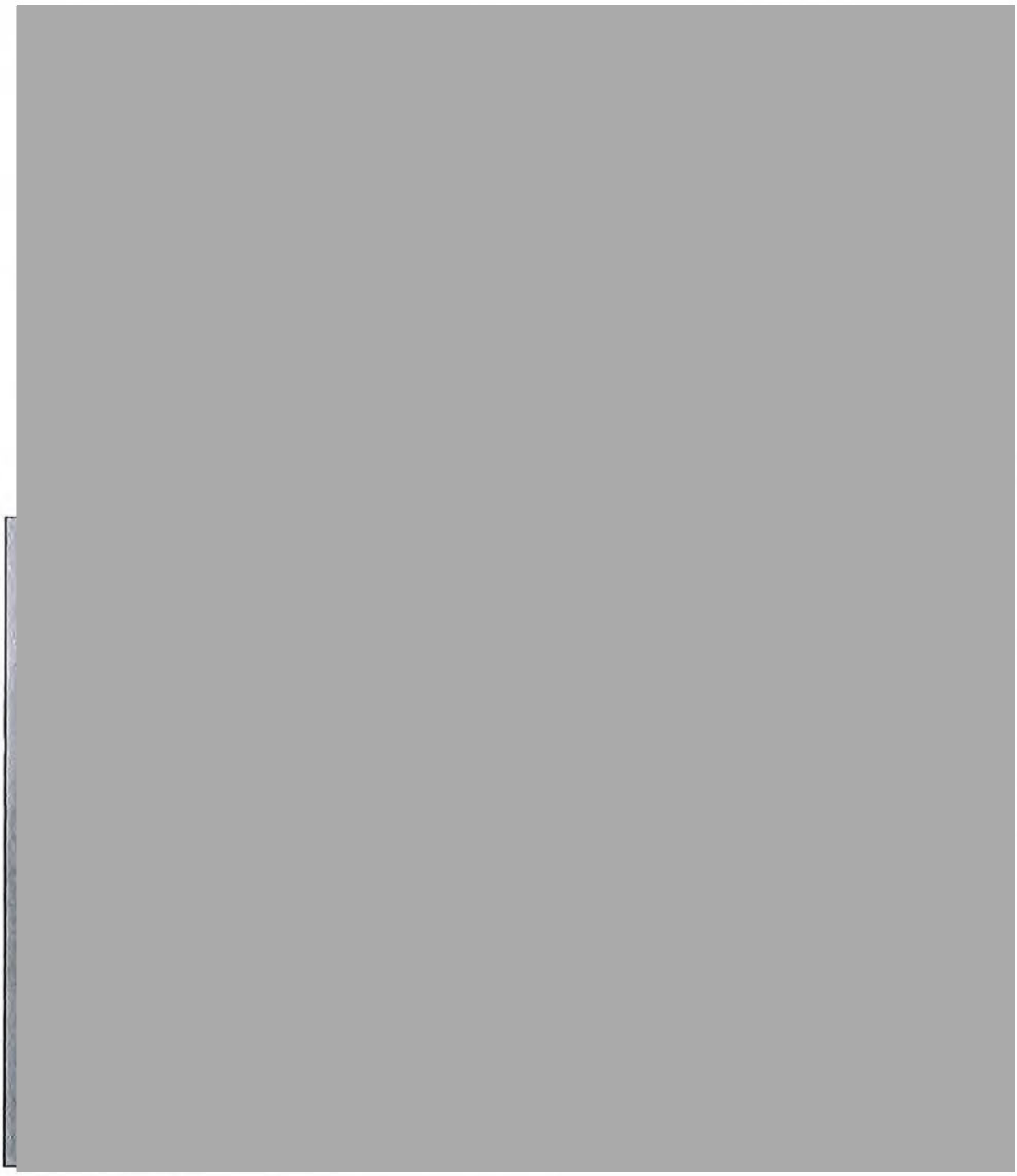
2e etage

Eerste kamer direct rechts op de eerste etage, van de [redacted]



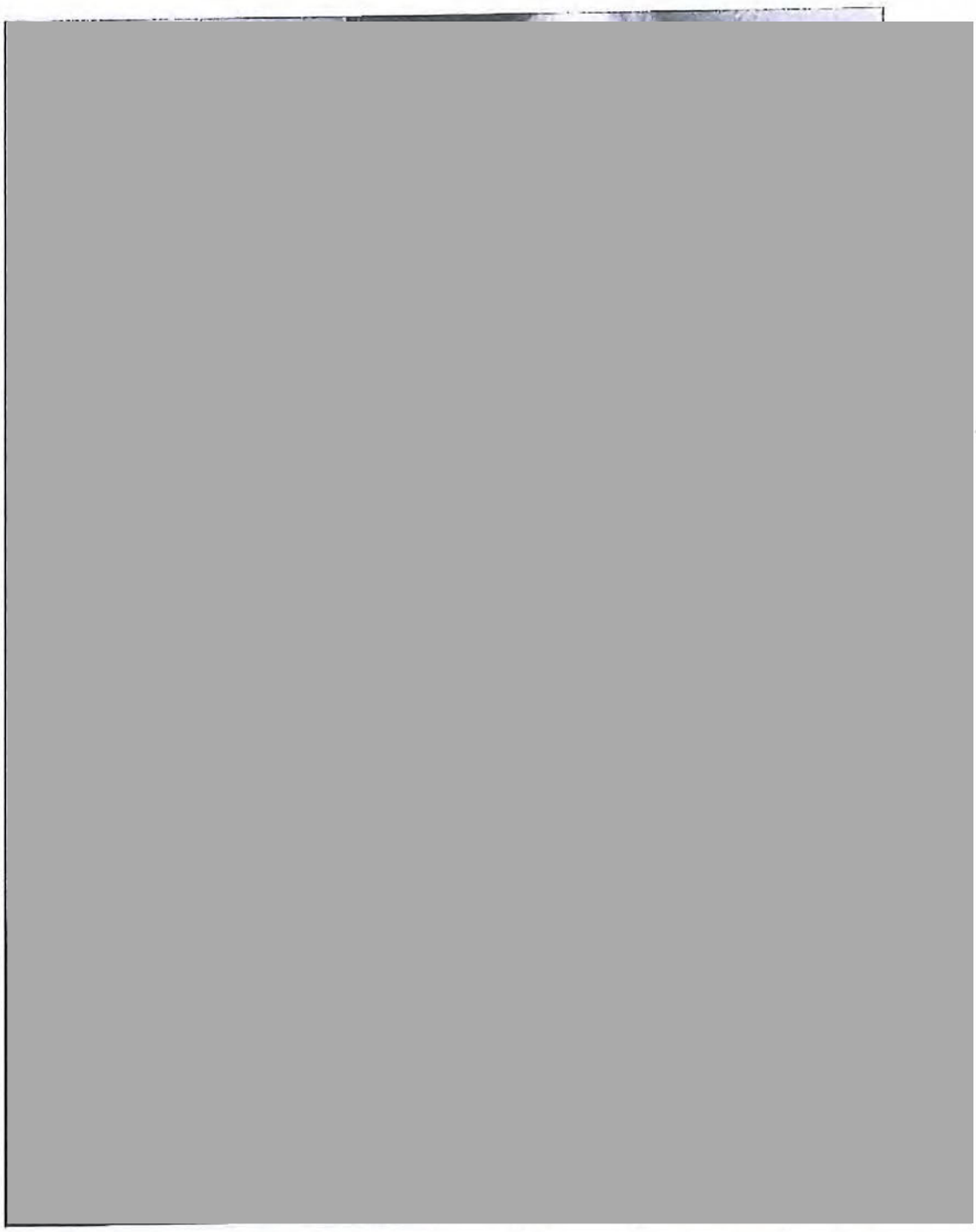
2e etage

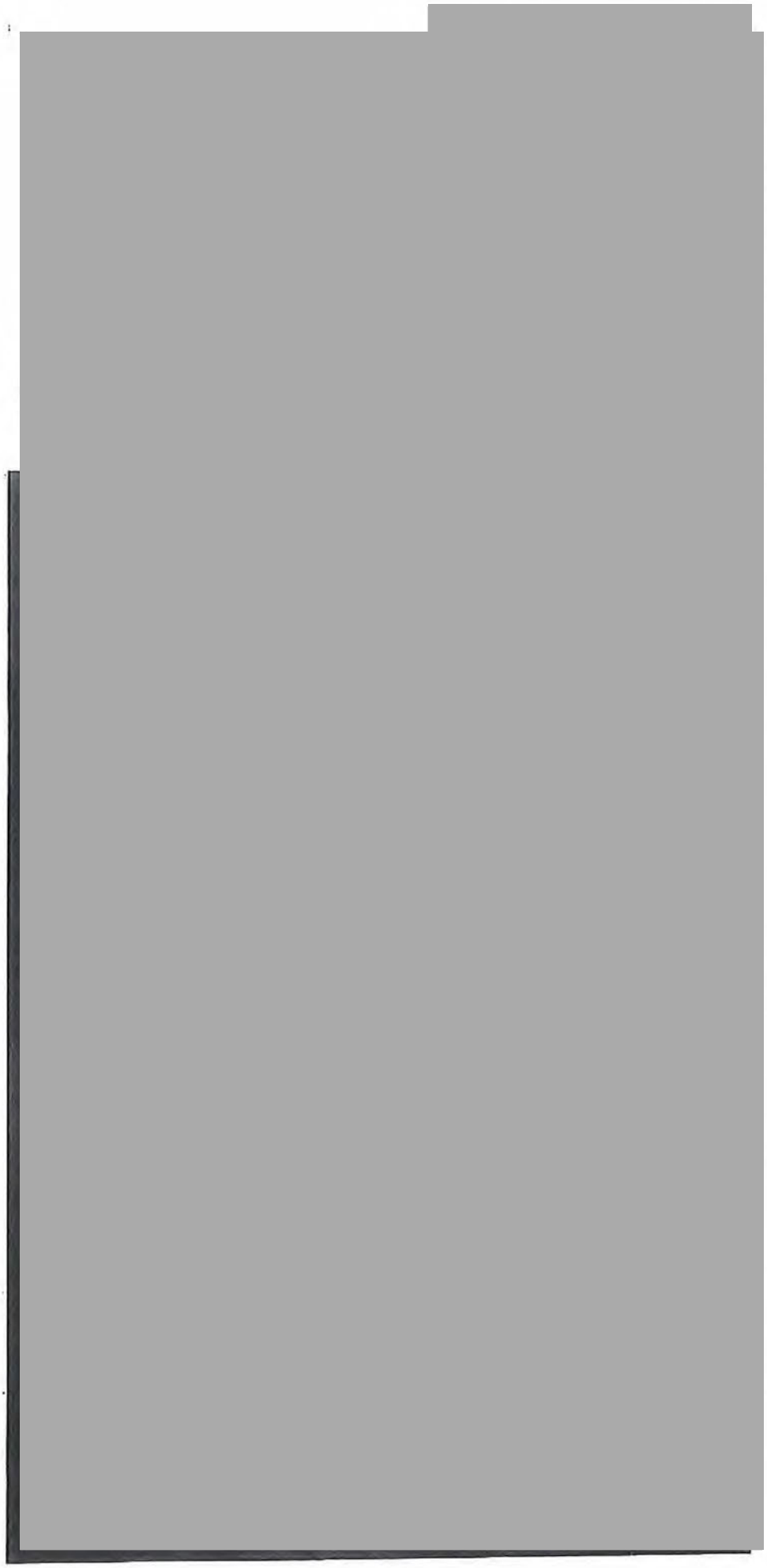
Eerste kamer direct rechts op de eerste etage, van de [redacted]
Aangetroffen spullen

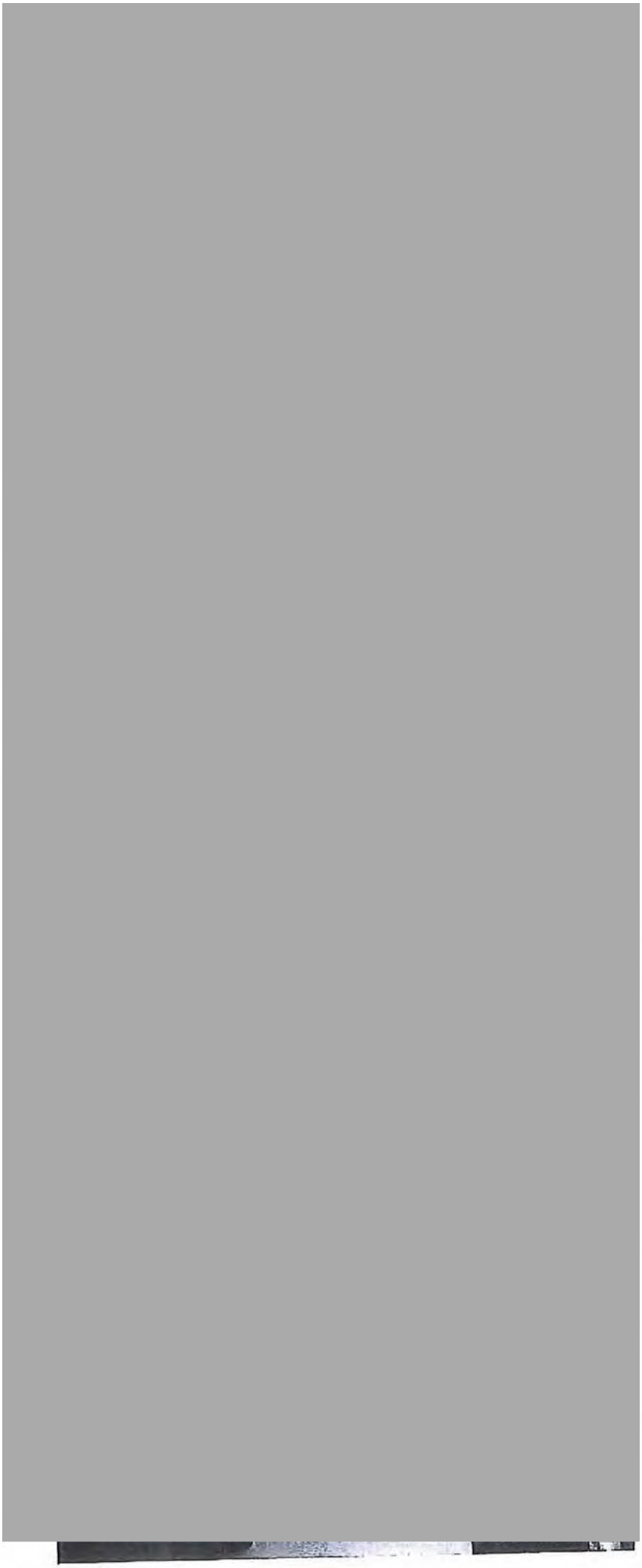


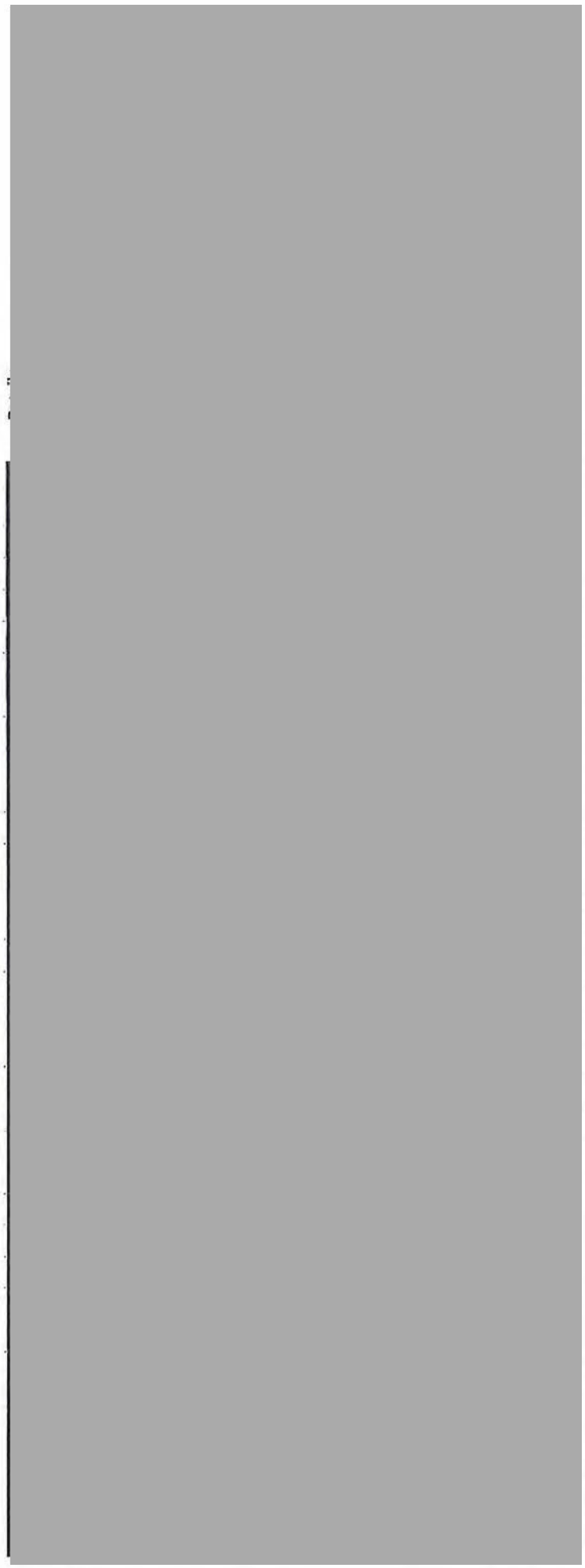
2e etage

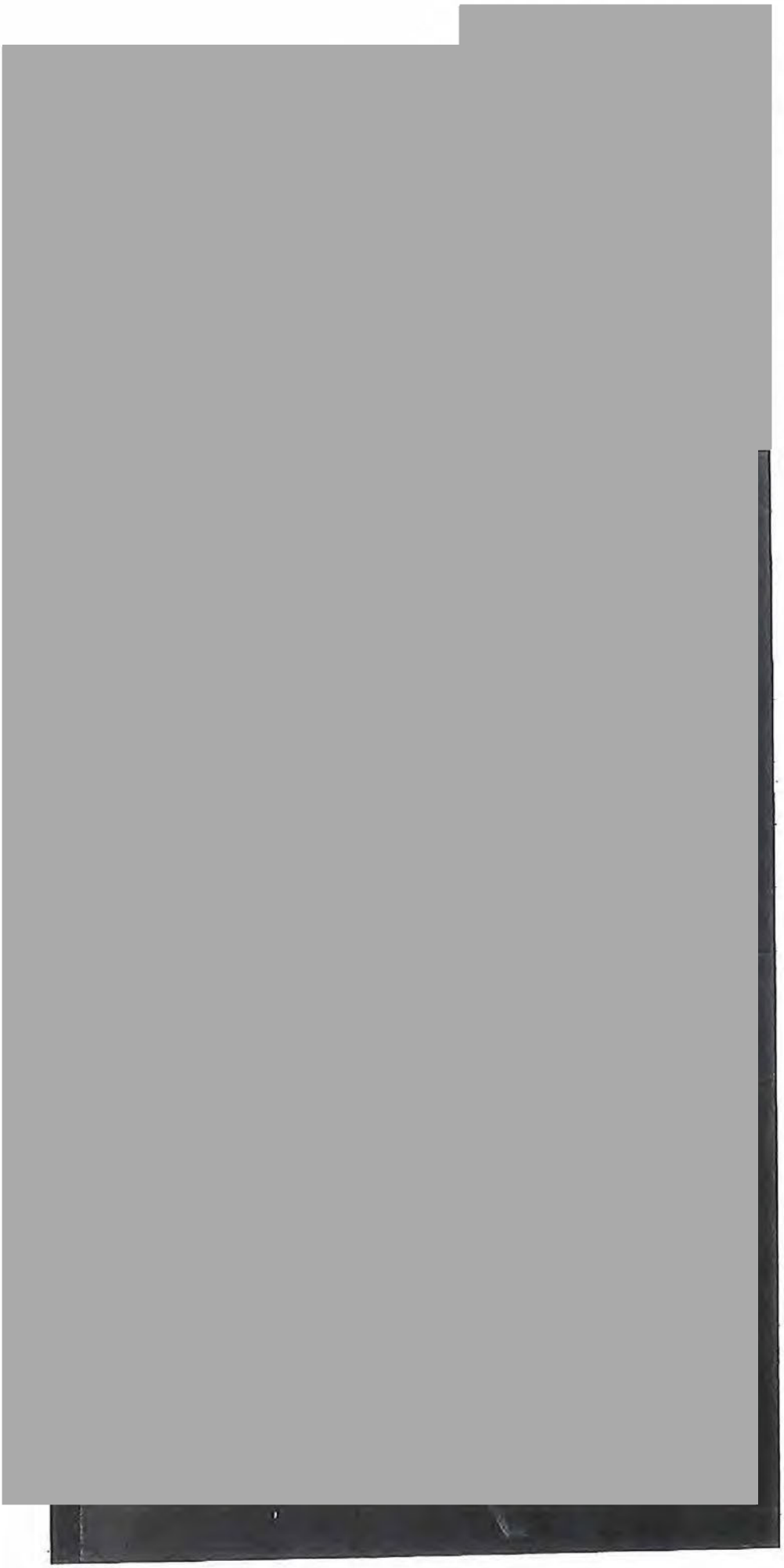
Eerste kamer direct rechts op de eerste etage, van de [redacted]
Aangetroffen spullen

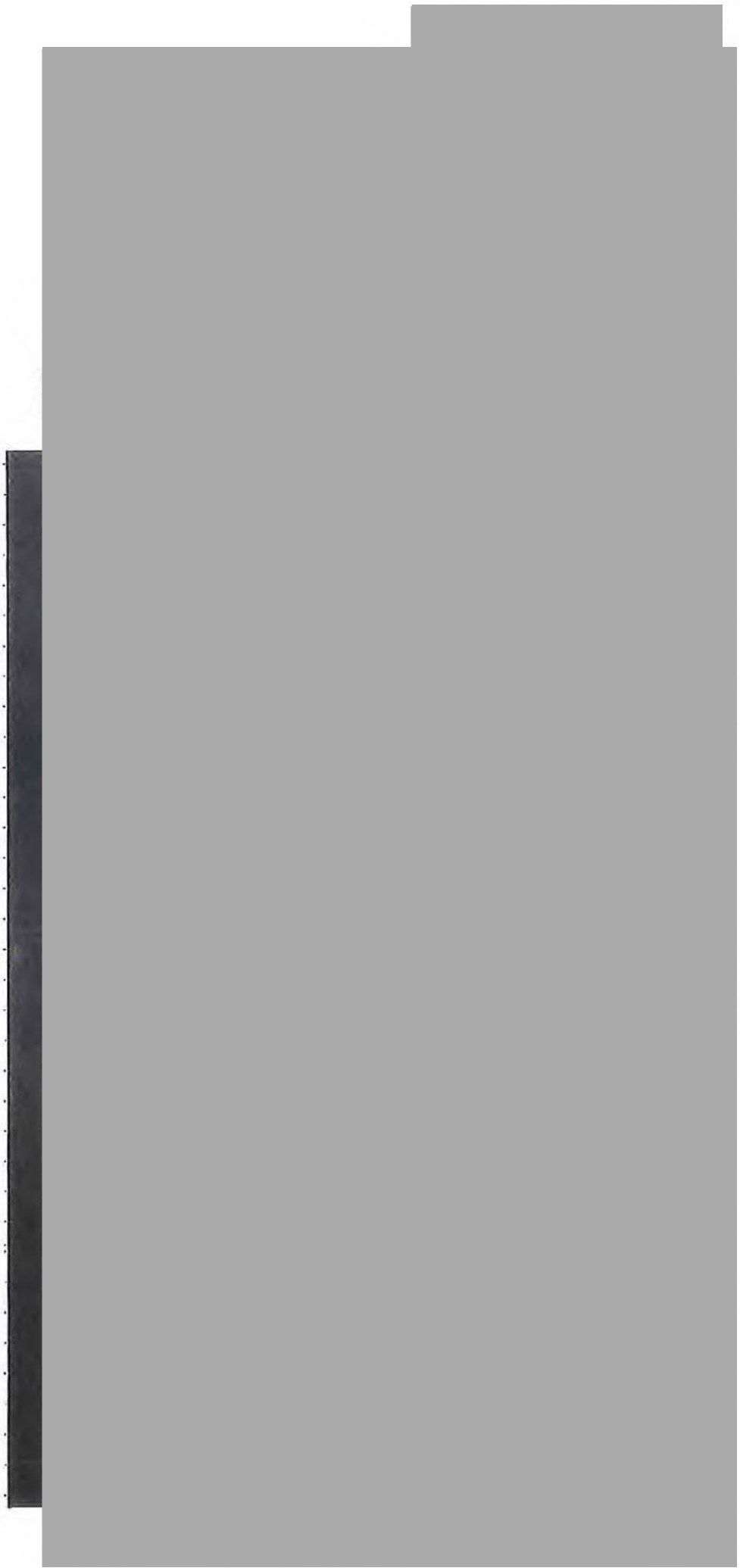












Van der Vlugt De Graaf Advocaten

PRODUCTIE 124

Gmail [redacted]

Tickets to [redacted]

[redacted] March 10, 2019, 13:04

Reply: [redacted]
To: [redacted]

Hi [redacted]

I'm fine, just the usual routine.
How are you doing? How is [redacted] Give my greetings to her!

From [redacted] to Amsterdam and back, I traveled by train. I bought one way tickets and paid cash. I threw away the tickets because I couldn't imagine that they could ever be useful again...

[redacted]

--
Sent from Mail.Ru app for Android

Sunday, 10 March 2019, 00:22 PM +01: 00 from [redacted]

Hi [redacted]

How are you? how is the study going? Long time no see! :)

We are still in the legal process with the municipality of Amsterdam. The municipality of Amsterdam asks whether you have any tickets or any other documents confirming that you traveled from [redacted] to Amsterdam and back. Do you have anything left?

[redacted]
+31 [redacted]

Translated by [redacted]

Van der Waude De Graaf Advocaten

PRODUCTIE : 15

Gmail [redacted]

Процесс с муниципалитетом

[redacted] 11 марта 2019 г., 20:24

Кому: [redacted]

Hallo [redacted]

Met mij gaat het de laatste tijd wel goed.Hoe gaat het met jullie bulten de problemen om?

Jullie verzoek is of ik kan bevestigen dat [redacted] op bezoek is geweest bij ons in [redacted]

van 22 juni tot 28 juni 2018 . 24 juni is [redacted] naar Amsterdam gegaan om een bezoek te brengen

aan jullie. 25 juni is hij weer richting [redacted] gegaan naar mij .

Ik wens jullie veel sterkte toe.

Groetjes [redacted]

[redacted] tel.nummer: [redacted]

Op 10-3-2019 om 13:18 schreef [redacted]

> Здравствуйте Муяссар-опа!
>
> Как у вас дела?
>
> Мы все еще в процессе с муниципалитетом Амстердама. Муниципалитет Амстердама спрашивает подтверждение, что Ильхом гостил у Вас в конце июня 2018 и 24го июня поехал в Амстердам, чтобы встретиться со мной и Чинцией, а затем вернулся к вам. Вы бы не могли прислать мне подтверждение об этом на голландском языке, так будет проще, не нужно будет переводить.
>
> Спасибо заранее!
>
> [redacted]
> +316[redacted]

Van der Woude De Graaf Advocaten

PRODUCTIE: 15



Van der Woude De Graaf Advocaten

PRODUCTIE : 17

Debit Details Rabo Bankieren

Account holder: [redacted]

CCV*BEIAARD GROEP NED. AMSTERDAM **€54,95 D**

Description:	Betaalautomaat 22:11 pasnr. 003
Via:	POS terminal
Value date:	24 June 2018
Processing date:	24 June 2018

Creation date
18 March 2019

Rabobank

Van der Weide De Graaf Advocaten

PRODUCTIE 1 12

Email to the municipality of Amsterdam

1 сообщение

[redacted] чт, 21 мар. 2019 г. в 11:52

Hi [redacted]

I'm fine! The Diploma is still far away from now but I already have to start getting serious about it... Sad to hear that the process with the municipality still didn't settle down. I hope that my email will help you. As you asked I am replying in English:

To whom it may concern, hereby I confirm that [redacted] and his girlfriend [redacted] are my friends and also my brother [redacted] is also their friend. I have attached a few pictures where we are together with [redacted]

Greetings,

[redacted]

4 файла

IMG-20190318-WA0004.jpg
375 КБ

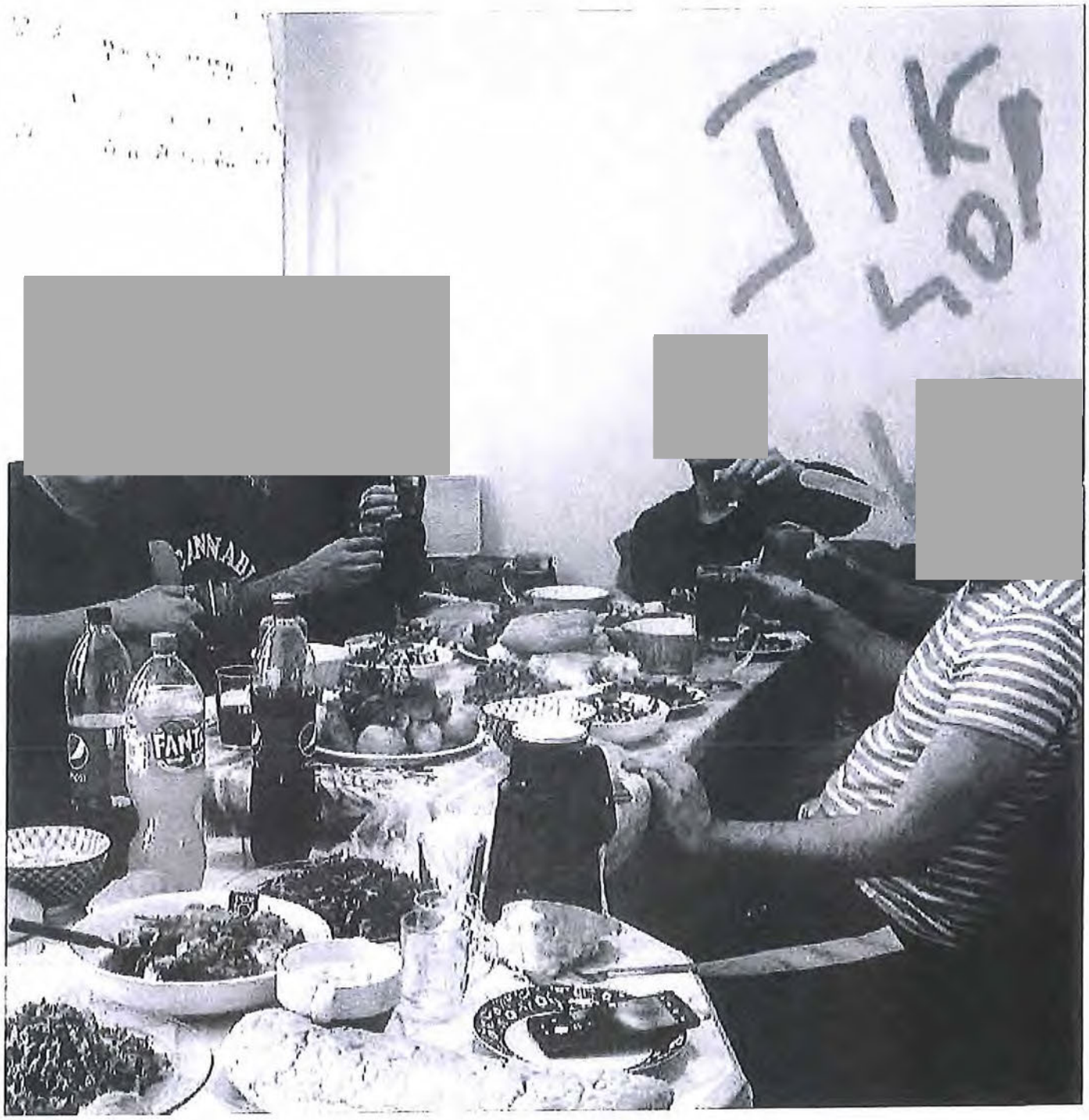
IMG_20190321_110518_695.jpg
214 КБ

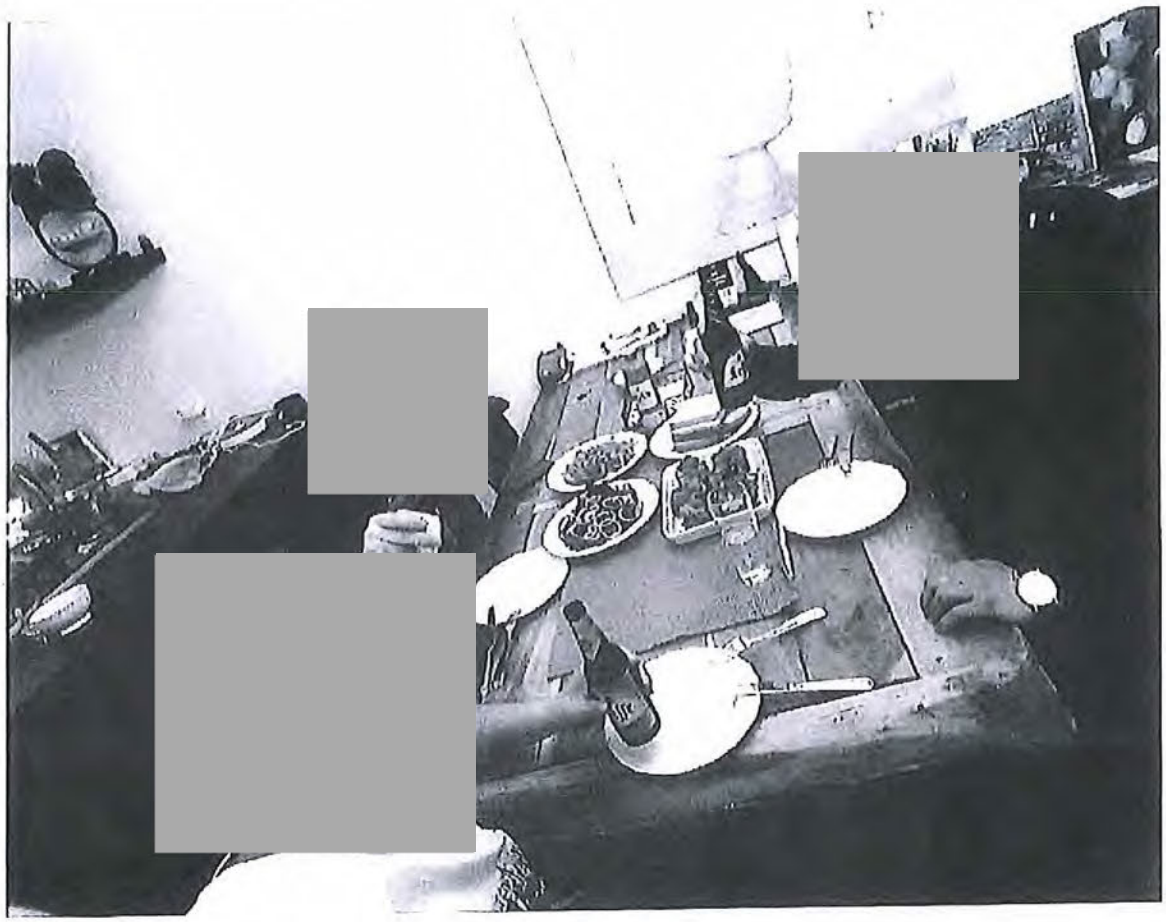
IMG_20190321_110533_729.jpg
236 КБ

IMG-20190321-WA0007.jpg
197 КБ

Van der Woude De Graaf Advocaten

PRODUCTIE : 19





[redacted]

21-3-2019