[redacted]

Amsterdam, 13 september 2019

Gemeente Amsterdam
Directie Wonen / Afdeling Handhaving
Postbus 1900
1000BX Amsterdam

Betreft: **zienswijze voornemen tot boeteoplegging inzake de woning:** [redacted]

Geachte heer/mevrouw,

Bij deze doe ik u mijn zienswijze toekomen met betrekking tot het voornemen een boete van € 41.000 op te leggen. Uit uw onderzoek is naar voren gekomen dat twee appartementen in eigendom van [redacted] in strijd met geldende wet- en regelgeving is gebruikt als illegale hotel of logiesverblijf.

In mijn bezwaarschrift van 13 augustus 2019 (**bijlage 1**) is er uitgebreid uiteengezet hoe de huidige situatie heeft kunnen ontstaan en dat een derde geen opdracht heeft gekregen om deze activiteiten te ontplooien. Inmiddels is er een verzoekschrift verzonden naar de rechtbank zodat de afsluiting opgeheven kan worden. Gezien de aanleiding tot de afsluiting en het ontbreken van mijn aandeel hierin is het afsluiten van de appartementen en het opleggen van een forse boete disproportioneel en onterecht.

Het opleggen van een boete heeft als doel het voorkomen van toekomstige overtredingen. Aangezien de huidige overtreding zonder medeweten van de eigenaar heeft plaatsgevonden is het onredelijk de appartementen af te sluiten en een boete op te leggen. De financiële en feitelijke benadeling van de eigenaar van de appartementen is onevenredig hard. In de plan van aanpak (**bijlage 2**) is reeds te kennen gegeven dat een herhaling is uitgesloten.

Mocht de boete alsnog opgelegd worden dan is een matiging aan de orde vanwege de omstandigheden die hebben geleid tot een overtreding. Ik verzoek u bij deze de boete niet op te leggen of sterk te matigen. Ik behoud mij het recht voor alsnog inhoudelijk bezwaar aan te tekenen tegen de boete in een later stadium.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en verneem graag van u.

Met vriendelijke groet

[redacted]

Afsluiting [redacted] Amsterdam

[redacted]

Di 13-8-2019 20:14

Aan: Handhavingwonen@amsterdam.nl <Handhavingwonen@amsterdam.nl>

Geachte heer/mevrouw,

Met veel verdriet en ontsteltenis heb ik kennis genomen van de ontwikkelingen met betrekking tot de recentelijk aangekochte appartementen aan de [redacted] te Amsterdam. Uit uw onderzoek is gebleken dat er toeristen verblijven in beide appartementen en dat er daardoor sprake is van een onveilige situatie.

Ik ben gisteravond bericht door buren met de mededeling dat er iets gaande is met het pand en dat er veel personen in en uit lopen. Dit is op zich een hele rare gebeurtenis omdat het pand op 14 juni 2019 is gekocht van een vastgoedhandelaar, die beide appartementen grondig heeft gerenoveerd. De feitelijke levering van beide appartementen heeft plaatsgevonden op 1 juli 2019. Kort na de levering klaagde de eigenaar van de winkel op nummer [redacted] dat hij last had van lekkage en dat het waarschijnlijk afkomstig was van de appartementen boven hem. Ik heb de vorige eigenaar benaderd en het probleem voorgelegd aan hem. Hij is immers verantwoordelijk en aansprakelijk voor een deugdelijke levering.

De vorige eigenaar heeft mij klusjesmannen voorgesteld die enkele klussen voor hem hebben gedaan in het pand. Zij waren dus bekend met de bekabeling, radiatoren, ketels, aansluitingen, elektra, gas, etc. Dit leek mij een geheel logische stap en heb deze twee heren benaderd. Deze heren ken ik als [redacted] en [redacted]. Ik ken hen alleen bij hun voornaam. Zij zouden de watertoevoer en alle aansluitingen controleren en zo nodig herstelwerkzaamheden verrichten. Aangezien de gemeente de sloten heeft vervangen kan zij dit nagaan door te kijken naar de balken op de eerste verdieping en de derde verdieping. De balken zijn uitgezet en de verflaag staat niet meer zo netjes.

Op 15 juli 2019 ben ik afgereisd naar mijn vakantieoord in [redacted]. Op 9/10 augustus 2019 heb ik vanuit Turkije de vliegtuig genomen naar [redacted] voor ontwikkelingshulp. In de avond van 12 augustus 2019 heb ik het vervelende bericht gekregen dat er iets mis is met de appartementen.

Ik heb op geen enkel moment een persoon of een bedrijf toestemming gegeven om namens mij of namens de eigenaar van de appartementen toeristen toegang te verschaffen tot de appartementen met het doel er te verblijven. Deze activiteiten hebben zich geheel afgespeeld gedurende mijn afwezigheid. Het was voor mij niet mogelijk kennis te nemen van verhuur aan toeristen of in te grijpen aangezien ik geen controle kon uitoefenen. De sleutels van de appartementen waren voor werklui in de bestemde sleutelkluisjes bij de voordeur geplaatst zodat zij in mijn afwezigheid de appartementen konden betreden.

Voor de volgende werkzaamheden hebben werklui de appartementen in juli/augustus 2019 betreden:
- Plaatsen van tapijt op de treden
- Schuren en lakken van de houten vloer
- Inrichten van de appartementen
- Schoonmaken na levering
- Verven van [redacted] na lekkage
- Bezorgingen door Mediamarkt, Coolblue en Blokker

Naar aanleiding van het telefoongesprek met de heer [redacted] van afdeling Handhaving Wonen heb ik telefonisch contact opgenomen met Airbnb en Booking.com. Bij Airbnb is er geen registratie bekend. Bij Booking.com zijn de appartementen geregistreerd door iemand anders waardoor ik geen inhoudelijke informatie heb gekregen. Wel heeft Booking.com onmiddellijk de advertentie gesloten zodat er geen nieuwe reserveringen geplaatst kunnen worden en gedupeerden ontstaan. Ze gaan het verder intern onderzoeken hoe iemand zonder mijn toestemming een advertentie kan plaatsen. In ieder geval staat vast dat ik geen enkel voordeel heb gehad aan de verhuur aan toeristen.

Deze kwestie is des te vervelend omdat er reeds afspraken zijn gemaakt met potentiële huurders over ingang van de huurperiode. Mevrouw [redacted] heeft appartement [redacted] bezichtigd en is akkoord met de voorwaarden. De heer [redacted] en zijn gezin hebben appartement [redacted] bezichtigd

en zijn er zeer enthousiast over. Aanvankelijk zouden de huurders in augustus 2019 intrekken. Door de lekkage hebben wij de ingang van de huurovereenkomst met één maand opgeschoven naar 1 september 2019. Helaas kan ik hen geen andere woonruimte aanbieden op het moment.

Aanstaande maandag 19 augustus 2019 ben ik weer in Nederland en bereikbaar voor een gesprek. Ik kan de koopakten overleggen waaruit blijkt dat de appartementen kort geleden zijn gekocht. Voorts kan ik tickets van 15 juli 2019, 9 augustus 2019 en 18 augustus 2019 toesturen. Aan de telefoon is mij te kennen gegeven dat de appartementen afgesloten worden voor drie maanden. Dit lijkt mij zeer onrechtvaardig gezien het bovenstaande. Het is mij nog niet eens bekend in welke staat ik de appartementen zal aantreffen. Ik ben zeer ontdaan door de huidige situatie. Daarnaast heb ik veel planten geplaatst in de appartementen en ik zou het behoorlijk vervelend vinden als zij komen te overlijden.

Ik begrijp dat de gemeente regels stelt en handhaaft maar ik word onevenredig getroffen door deze maatregel. Bij deze verzoek ik u af te wijken van de geldende regels vanwege deze bijzondere situatie. Het bedrijf staat ingeschreven op de [redacted] waardoor de post mij niet meer zal bereiken. Ik verzoek u alle stukken per e-mail naar [redacted]@outlook.com te verzenden of per post naar mijn privé adres: [redacted]
Telefonisch kunt u mij bereiken op het nummer 06-[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Plan van aanpak heropening [redacted]

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

Inleiding

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

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

Plaatselijke situatie

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

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

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

Heropening

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

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

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

Selectie en kenmerken kandidaat-huurder

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

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