OASS
ADVOCATEN

AANTEKENEN
Aan de Edelachtbare Heer / Vrouwe voorzieningenrechter
van de rechtbank Amsterdam,
sector bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

VERZOEK OM EEN VOORLOPIGE VOORZIENING 5.1,2,e ART. 8:81 AWB

Verzoeker, de besloten vennootschap Abbas BV, gevestigd te Amsterdam aan 5.1,2,e ten deze vertegenwoordigd door 5.1,2,e kantoorhoudende aan 5.1,2,e te Amsterdam (OASS Advocaten), die voor haar als gemachtigde optreedt, heeft op 29 juni 2018 bezwaar gemaakt tegen een besluit van 26 juni 2018 van het algemeen bestuur van de bestuurscommissie Centrum, van de gemeente Amsterdam strekkende tot het toepassen van bestuursdwang waarbij het gebruik van het gebouw gelegen aan de 5.1,2,e t/m 5.1,2,e is gestaakt middels het afsluiten van het gehele gebouw voor de duur van 3 maanden.

Een kopie van het besluit en een kopie van het bezwaarschrift legt verzoeker hierbij over. Verzoeker heeft er belang bij dat ten aanzien van het besluit met toepassing van art. 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht een voorlopige voorziening wordt getroffen aangezien verzoeker in disproportionele mate wordt getroffen in haar belangen en er sprake is van een onrechtmatig besluit, althans een besluit dat op onjuiste en derhalve onbegrijpelijke gronden is genomen. Vanwege het besluit wordt het verzoeker onmogelijk gemaakt renovatiewerkzaamheden verder uit te voeren waardoor zij ernstig in haar belangen wordt geschaad. Verzoeker licht het voorgaande als volgt toe.

Grondslag van het besluit

1. Aan het besluit ligt ten grondslag dat er op 26 juni 2018 een controle heeft plaatsgevonden waaruit aannemelijk geworden zou zijn dat het gebouw aan 5.1,2,e t/m 5.1,2,e 'hotelmatig' zou worden gebruikt. Dit zou blijken uit het feit dat bij een controle 7 logiesverblijven zijn aangetroffen en 5 toeristen die daar zouden verblijven. Er zou sprake zijn van 3 overtredingen die nader in het besluit zijn omschreven.

2. In het besluit staat voorts te lezen dat volgens een verklaring van een politieman bij een "eerdere controle dit jaar" toeristen in het gebouw zouden zijn aangetroffen. In het besluit wordt voorts de feitelijke staat van het gebouw nauwgezet omschreven. Geconstateerd wordt dat het *"een gebouw in verbouwing"* betreft.

3. Het besluit is kennelijk gestoeld op de constatering dat in één appartement op de tweede verdieping (5.1.2,e) 5 mensen zijn aangetroffen (4 met de Roemeense nationaliteit en 1 met de Albanese nationaliteit) die verklaarden enkele nachten in het appartement te verblijven tegen betaling van 10 Euro per nacht. Overigens zijn in geen van de andere appartementen mensen aangetroffen. Wel is melding gemaakt van het feit dat in een ander appartement (159a) in één kamer een kantoor zou zijn aangetroffen. De beheerder van het gebouw, de heer 5.1.2,e zou daarover verklaard hebben dat het zijn kantoor was.

4. In de "nadere toelichting" van het besluit staat voorts te lezen dat de aangetroffen personen 'toeristen' zouden zijn en dat er derhalve sprake is van een logiesfunctie. Bij twee of meer logiesverblijven is sprake van een logiesgebouw, hetgeen kennelijk reden is geweest om het gehele gebouw te sluiten. Op basis van de "aangetroffen situatie" wordt de conclusie getrokken dat er geen sprake is van woningen maar van een hotel. Dit zou strijd opleveren met bepalingen uit het Bouwbesluit, de Woningwet en het geldende bestemmingsplan.

Bezwaar

5. Verzoeker heeft tegen het besluit bezwaar gemaakt aangezien van enig hotelmatig gebruik geen sprake is. Anders dan in het besluit wordt verondersteld is het niet zo dat elke verdieping bestaat uit twee logiesverblijven (met uitzondering van de bovenste verdieping waar één logiesverblijf zou zijn). De constatering dat er sprake zou zijn van één logiesgebouw/hotel is dan ook onjuist.

Zelfstandige (huur)woningen

6. De 'constatering' dat er sprake zou zijn van een logiesgebouw (omdat er meer dan twee logiesverblijven zouden zijn) is onjuist. Het gebouw bestaat uit 7 zelfstandige appartementen die jarenlang verhuurd zijn geweest op reguliere basis als zelfstandige woningen. Als **productie 1** legt verzoeker een aantal huurovereenkomsten over ter zake van deze appartementen. Als **productie 2** legt verzoeker bankafschriften over waaruit blijkt dat over enkele jaren ook daadwerkelijk huur betaald is. Nu de appartementen als woningen zijn gebruikt en deze op reguliere basis zijn verhuurd kan reeds geconcludeerd worden dat van hotelmatig gebruik, van logies of van short stay geen sprake is. De woningen werden immers voor langere tijd door huurders bewoond.

Kennelijke reden voor het besluit

7. Kennelijke reden tot het nemen van het besluit is de constatering dat in één appartement (nr. 5.1,2,e) matrassen zijn aangetroffen waar blijkbaar twee Roemen verbleven voor een paar nachten. Deze Roemenen zouden verklaard hebben dat zij € 10,00 per nacht betaalden. In een andere kamer van het appartement zou een Albanees aangetroffen zijn die verklaarde één nacht daar te verblijven en ook € 10,00 per nacht te betalen. In de achterste kamer van het appartement zou een Roemeens stel aangetroffen zijn die verklaarden zeven nachten in de kamer te verblijven. In voornoemd appartement zouden in totaal zes slaapplaatsen zijn aangetroffen.

8. Ten aanzien van de (overige) appartementen staat in het besluit het volgende te lezen:
   - Op de eerste verdieping werden twee appartementen aangetroffen (5.1,2,e en 5.1,2,e). In appartement 5.1,2,e werden twee tweepersoonsbedden en één tweepersoons slaapbank aangetroffen. Ook werd in dit appartement een kantoor aangetroffen;
   - In appartement 5.1,2,e werd een ophoging aangetroffen waar twee personen zouden kunnen liggen;
   - Op de tweede verdieping werden twee appartementen aangetroffen (5.1,2,e en 5.1,2,e). In appartement 5.1,2,e (zie hiervoor) werden de personen aangetroffen. Appartement 5.1,2,e was leeg;
   - Op de derde verdieping werden twee appartementen aangetroffen (5.1,2,e en 5.1,2,e). De toezichthouders zagen in appartement 5.1,2,e twee slaapplaatsen. Dit appartement had verder lege kasten en er lag veel rommel op de grond. In appartement 5.1,2,e werd een tweepersoons matras aangetroffen. Het appartement was verder leeg;
   - Op de bovenste verdieping (5.1,2,e) werd een appartement aangetroffen met vier slaapplaatsen.

Weerlegging van het besluit

Appartement 5.1,2,e

9. Verzoeker merkte reeds op dat alle appartementen op basis van reguliere huurovereenkomsten verhuurd zijn geweest. Van ingebruikgeving op een andere grond dan reguliere verhuur is geen sprake geweest. Een aantal appartementen werd gestoffeerd én gemeubileerd verhuurd en om die reden is er dan ook enige meubilering in appartement 5.1,2,e aangetroffen. Voor wat het 'kantoor' betreft is het zo dat er een bureau is geplaatst in één van de kamers van 5.1,2,e en dat enkel en alleen in het kader van de (administratie ter zake van de) verbouwing, hetgeen overigens niet ongewoon is.

Appartement 5.1,2,e

10. In het besluit wordt melding gemaakt van het feit dat in appartement 5.1,2,e een ophoging is aangetroffen waarin twee personen kunnen liggen.

11. Het feit dat er een ophoging is aangetroffen waarin personen zouden kúnnen liggen maakt niet dat er sprake is van een hotel of logiesverblijf. Deze 'ophoging' betreft overigens een door de voormalige huurder in de kinderkamer aangebrachte 'bedbodem' waarop de kinderen sliepen. Het appartement in kwestie stond leeg en werd niet gebruikt.

Appartement 5.1,2,e

12. Het appartement waarop het besluit kennelijk gegrond is (5.1,2,e) was verhuurd aan de heer 5.1,2,e en 5.1,2,e De heer 5.1,2,e heeft de Albanese nationaliteit en mevrouw 5.1,2,e heeft de Roemeense nationaliteit. De heer 5.1,2,e is zelfstandig ondernemer en zijn onderneming (een fietstaxibedrijf) staat ingeschreven op het adres 5.1,2,e te Amsterdam (**productie 3**).

13. Verzoeker was er niet van op de hoogte dat andere personen in de woning verbleven. Navraag bij de heer 5.1,2,e heeft uitgewezen dat de personen die aangetroffen zijn werken voor zijn onderneming (een fietstaxibedrijf). Het waren dus geen toeristen zoals in het besluit vermeld staat. In dat verband is treffend dat de aangetroffen personen dezelfde nationaliteit hebben als de heer 5.1,2,e c.q. mevrouw 5.1,2,e de huurders. De huurovereenkomst is overigens beëindigd en de huurders zouden het appartement uiterlijk eind 2018 aan de verhuurder ter beschikking stellen.

Appartement 5.1,2,e

14. Appartement 5.1,2,e is leeg aangetroffen.

Appartement 5.1,2,e

15. In appartement 5.1,2,e zagen de toezichthouders twee slaapplaatsen. Het appartement had verder lege kasten en er lag veel rommel op de grond.

16. Het is onduidelijk, en derhalve onvoldoende gemotiveerd, wat bedoeld wordt met "twee slaapplaatsen". Uit de verdere beschrijving blijkt overigens dat ook dit appartement niet gebruikt werd. Kasten waren immers leeg en voor het overige lag er veel rommel in het appartement. Dat laatste kan verzoeker overigens beamen en de 'rommel' is veroorzaakt vanwege de verbouwingswerkzaamheden die plaatsvinden.

Appartement 5.1,2,e

17. In dit appartement werd een tweepersoons matras aangetroffen in een verder leeg appartement.

18. Reeds uit feit dat het een leeg appartement betrof kan niet anders geconcludeerd worden dat ook deze ruimte niet gebruikt werd als logies.

Appartement 5.1,2,e

19. In het appartement op de bovenste verdieping zijn vier slaapplaatsen aangetroffen.

20. Ook ten aanzien hiervan geldt dat onduidelijk is wat met de term "slaapplaatsen" bedoeld wordt. Voor zover daarmee gezegd wordt dat er bedden zijn aangetroffen dan kan dat kloppen omdat – ook - dit appartement gemeubileerd verhuurd werd. Nadat de huurders zijn vertrokken is de meubilering (waaronder bedden) blijven staan. Overigens stond ook dit appartement leeg en werd het niet gebruikt.

Verbouwing

21. Zoals in het besluit vermeld staat is er een gebouw "in verbouwing" aangetroffen. Die constatering is juist. Het gehele gebouw en alle appartementen worden gerenoveerd en het is de bedoeling om de gerenoveerde appartementen daarna wederom te gaan verhuren.

22. Verzoeker heeft inmiddels met een bemiddelingsbureau een overeenkomst gesloten, inhoudende dat de verhuur door het bemiddelingsbureau ter hand wordt genomen (**productie 4**). In februari 2018 is er een herbouwwaardetaxatie gedaan in het kader van de opstalverzekering nadat de renovatie zal zijn afgerond. Als **productie 5** wordt een verklaring overgelegd van een – overigens gerenommeerde – internationale vastgoedonderneming die zich mede bezighoudt met dergelijke taxaties.

23. Als **productie 6** legt verzoeker een verklaring over van de aannemer, de heer 5.1,2,e De heer Keizer bevestigt dat er verbouwingswerkzaamheden werden uitgevoerd. Verder verklaart de heer Keizer dat hij nimmer toeristen in het gebouw heeft aangetroffen. Aan de verklaring zijn de urenstaten gehecht ter zake van de uitgevoerde werkzaamheden.

24. Zoals in de verklaring van de aannemer te lezen staat neemt hij foto's van de werkzaamheden die hij uitvoert. Als **productie 7** worden enige foto's overgelegd van – onder meer – diverse bad- en toiletruimten van diverse appartementen. Het moge duidelijk zijn dat appartementen waarvan

De sanitaire ruimten in een dergelijke staat verkeren nimmer als logies in gebruik kunnen worden gegeven.

Logiesverblijf c.q. logiesgebouw

25. In het besluit staat te lezen dat er sprake zou zijn van een logiesgebouw omdat er toeristen zijn aangetroffen die tijdelijk in een appartement zouden verblijven. Op grond van het Bouwbesluit echter kan er eerst sprake zijn van een logiesgebouw indien er sprake is van twee of meer logiesverblijven.

26. Uit het besluit blijkt dat in één appartement personen zijn aangetroffen die kennelijk verklaard hebben tijdelijk daar te verblijven. Als geschreven was de eigenaar met het verblijf van deze personen niet bekend. Gesteld overigens dat het - korte – verblijf van deze personen aangemerkt zou kunnen worden als 'logies' dan volgt daaruit niet dat het gehele gebouw als logies gebruikt werd of als zodanig aangemerkt kan worden. Teneinde als 'logiesgebouw' te kunnen worden aangemerkt geldt immers als voorwaarde dat er twee of meer 'logiesverblijven' dienen te zijn. Uit het besluit blijkt geenszins dat dát het geval was.

27. In het besluit wordt vermeld dat het gebruik van het gebouw als hotelmatig wordt bestempeld omdat *"aannemelijk"* wordt geacht dat er matrassen worden verplaatst van het ene naar het andere appartement zodra toeristen in het gebouw willen verblijven. Waarop die "aannemelijkheid' echter rust wordt niet gemotiveerd. Verzoeker is dan ook van mening dat reeds op deze grond het besluit niet op zorgvuldige wijze, zelfs willekeurig, tot stand is gekomen, zeker nu verzoeker meermaals verklaard heeft dat appartementen gestoffeerd en gemeubileerd verhuurd werden.

28. In tegenstelling tot hetgeen in het besluit vermeld staat is het allerminst aannemelijk dat het gebouw hotelmatig gebruikt werd. Vrijwel alle appartementen waren ongeschikt om überhaupt te kunnen worden gebruikt (vanwege de renovatiewerkzaamheden). Daarnaast is het volstrekt niet logisch te noemen dat de eigenaar het gebouw, dat maandelijks aan huur meer dan € 20.000,00 opbrengt, als logies in gebruik geeft aan enkelen voor slechts € 10,00 per nacht.

Geen woningen en illegale samenvoeging nummers 5.1,2,e *en* 5.1,2,e

29. In het besluit staat te lezen dat *"op basis van de aangetroffen situatie"* er geen sprake zou zijn van woningen, maar kennelijk van een hotel. Ook dit standpunt kan niet gevolgd worden.

30. Reeds opgemerkt is dat de appartementen jarenlang verhuurd zijn geweest. Er zijn diverse huurovereenkomsten overgelegd met betrekking tot de diverse appartementen. Verder blijkt dat hetgeen in het besluit vermeld wordt ten aanzien van de inschrijvingen (in de Basisregistratie Personen) overeenkomt met de namen op enkele huurovereenkomsten.

31. Dat de appartementen 5.1,2,e en 5.1,2,e *"illegaal samengevoegd"* zouden zijn is evenmin juist. In december 2015 heeft de gemeente Amsterdam een zgn. nummerbeschikking gegeven waarmee nummer 5.1,2,e is toegekend en de nummers 5.1,2,e en 5.1,2,e zijn komen te vervallen. Als **productie 9** legt verzoeker de beschikking over alsmede een afschrift van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen. Ten overvloede legt verzoeker tevens de WOZ beschikking over waaruit het voorgaande eveneens blijkt (**productie 10**).

Conclusie

32. Uit het voorgaande kan maar één conclusie getrokken worden en die is dat het gebouw in kwestie gerenoveerd wordt. Het appartement (5.1,2,e) was het laatste appartement dat nog bewoond werd maar die zou uiterlijk eind juni 2018 leeg opgeleverd worden. Uit het besluit volgt in geen enkel opzicht dat het gebouw hotelmatig, als logies of op basis van short stay gebruikt werd. Daarnaast is het ondenkbaar dat verzoeker een gebouw dat voorheen een hoge huuropbrengst genereerde thans aan enkelen in gebruik zou geven voor louter € 10,00 per nacht.

33. Uit het gehele feitenrelaas blijkt dat het besluit onzorgvuldig tot stand is gekomen, berust op willekeur en evident onrechtmatig is.

Voorlopige voorziening

34. Het besluit heeft ertoe geleid dat de gehele renovatie stil is komen te liggen. Dit brengt niet alleen direct financieel nadeel met zich mee, het brengt ook de gehele bedrijfsexploitatie van verzoeker in gevaar aangezien het besluit ertoe leidt dat het gebouw in kwestie langere tijd niet geëxploiteerd kan worden terwijl (hypotheek)lasten blijven doorlopen. Mede met het oog op het feit dat er werknemers in dienst zijn van verzoeker is dat een onaanvaardbare situatie. Van belang is verder dat ook de aannemer in onevenredige mate geschaad wordt aangezien hij van wege het sluiten van het gebouw geen werkzaamheden meer kan uitvoeren, en zelfs geen toegang meer heeft tot zijn bedrijfsmiddelen.

35. Gezien de onrechtmatigheid van het besluit en het nadeel dat het besluit voor verzoeker met zich meebrengt is een voorlopige voorziening geboden nu vast staat dat in redelijkheid dit besluit niet genomen had mogen worden.

Onevenredigheid van het besluit

36. In het bezwaarschrift heeft verzoeker reeds gesteld dat indien aangenomen kán worden dat er sprake is geweest van hotelmatig gebruik dat alleen het appartement kan betreffen waarin de 5 personen zijn aangetroffen (5.1,2,e). Het betreft een zelfstandige woonruimte en derhalve zou sluiting van alleen deze woonruimte proportioneel zijn. Sluiting van het gehele gebouw kan niet anders dan disproportioneel genoemd worden. Verzoeker wil tenslotte herhalen dat zij er geen enkele weet van had dat er andere personen in het appartement verbleven dan de huurders.

REDEN WAAROM

Verzoeker zich tot u wendt primair met het verzoek onverwijld het besluit als voornoemd te schorsen, subsidiair het besluit gedeeltelijk te schorsen, in die zin dat het besluit louter appartement 5.1,2,e betreft, meer subsidiair een zodanige voorlopige voorziening te treffen als u, voorzieningenrechter, juist acht. Voorts wordt verzocht verweerder in de kosten te veroordelen die verzoeker in verband met de behandeling van dit verzoek redelijkerwijs heeft moeten maken.

Amsterdam, 5 juli 2018

5.1,2,e

Gemachtigde