[redacted]

Van: JuridischeZaken SDC
Verzonden: donderdag 6 september 2018 16:54
Aan: [redacted] handhavingwonen
Onderwerp: FW: Bezwaarschrift Karmel-Staete BV inzake staken gebruik logiesgebouw [redacted] (JB.18.005318.001)
Bijlagen: basis[redacted]004_4-7-2018_9-45-40.pdf; Checklist primair dossier.docx

Beste Collega's,

Graag aandacht voor het onderstaande, heb tot op heden geen reactie ontvangen!!

Met vriendelijke groeten,

[redacted]
MedewerkerBezwaar & Beroep
Juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

E[redacted]@amsterdam.nl
M: 06 [redacted]
W www.zuid.amsterdam.nl
Werkdagen: ma, di en do

Van: JuridischeZaken SDC
Verzonden: maandag 9 juli 2018 15:20
Aan: [redacted]; handhavingwonen
Onderwerp: Bezwaarschrift Karmel-Staete BV inzake staken gebruik logiesgebouw [redacted] (JB.18.005318.001)

Beste collega's,

Bijgevoegd bezwaarschrift is binnengekomen bij het Juridisch Bureau (Centrum).

Graag binnen vijf werkdagen de op de zaak betrekking hebbende stukken sturen aan: juridischezaken@centrum.amsterdam.nl.

Voor een goede afhandeling van het bezwaar is het noodzakelijk alle stukken te nummeren (mails en bijlagen apart aanleveren) en een inventarislijst bij te voegen (zie hiervoor bijgevoegde checklist). Dossiers die op een andere wijze worden aangeleverd zullen we niet in ontvangst nemen.

Over de verdere behandeling van het bezwaarschrift word je op de hoogte gehouden.

LET OP! Zoals de stukken worden aangeleverd worden deze ook doorgestuurd naar de belanghebbende.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Beroep & Bezwaar
RVE Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

M: o6 [redacted]
E: [redacted] i@amsterdam.nl

President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam
www.amsterdam.nl

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 5 juli 2018 22:28
Aan: JuridischeZaken SDC
CC: [redacted]
Onderwerp: Fwd: ID18-04777/IN-18-4447 Reactie op brief van 12-6-2018 namens Karmel-Staete BV versus gemeente Amsterdam inzake staken gebruik logiesgebouw [redacted]

Dag dames,

Kunnen jullie dit bezwaar inboeken, indien dit nog niet ontvangen is via de reguliere weg?

Hij komt nu via diverse omzwervingen bij diverse collega's van het JB uit.

Dank.

Groet,
[redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPad

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [redacted] @amsterdam.nl>
Datum: 5 juli 2018 om 16:47:28 CEST
Aan: Juridisch Bestuurlijke Zaken SDN <Juridisch.Bestuurlijke.Zaken.SDN@amsterdam.nl>
Kopie: [redacted] @amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: ID18-04777/IN-18-4447 Reactie op brief van 12-6-2018 namens Karmel-Staete BV versus gemeente Amsterdam inzake staken gebruik logiesgebouw [redacted]

Rapel

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 juli 2018 12:15
Aan: Juridisch Bureau SDC
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: ID18-04777/IN-18-4447 Reactie op brief van 12-6-2018 namens Karmel-Staete BV versus gemeente Amsterdam inzake staken gebruik logiesgebouw [redacted]

Beste collega,

Dit verzoek is bij ons binnen gekomen. Het betreft een bezwaar op een last (wij hebben onlangs het pand gesloten).
Zouden jullie ervoor kunnen zorgen dat het naar het desbetreffende bestuursorgaan wordt gestuurd?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projecthandhaver Woonfraude
Wonen

Gemeente Amsterdam

✆ 020 [redacted]
✉ [redacted]@amsterdam.nl

Jodenbreestraat 25, 1011 NH Amsterdam
Amsterdam.nl/Wonen

Werkdagen: ma, di, wo, do

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie https://www.amsterdam.nl/proclaimer.

Van: BDA Informatiemanagement
Verzonden: woensdag 4 juli 2018 09:49
Aan: Informatiebeheer.CLRE
Onderwerp: ID18-04777/IN-18-4447 Reactie op brief van 12-6-2018 namens Karmel-Staete BV versus gemeente Amsterdam inzake staken gebruik logiesgebouw [redacted]

Beste collega's.

Verzoek behandeling over te nemen.

Mvg,

[redacted]
Cluster Interne Dienstverlening
Informatiebeheer
[redacted]@amsterdam.nl
Aanwezig: Ma. Woe. Do.

Checklist primair dossier t.b.v. behandeling bezwaarschrift

Stukken die in het dossier horen:

Algemeen
- Het bezwaarschrift
- Het bestreden besluit
- Zienswijzen
- Voornemen bestreden besluit
- Correspondentie zoals ontvangstbevestigingen, verdagingen, opschortingen etc
- De aanvraag/het verzoek
- Relevante wettelijke bepalingen (bv v/h bestemmingsplan, beleidsregels, verordening)
- Plankaart of kopie van relevante gedeelte op plankaart
- Deskundigenadviezen/-rapporten
- Bekendmaking/publicatie/kennisgeving van het bestreden besluit

(**Omgevings-)vergunningen**
- Het bezwaarschrift
- Het bestreden besluit
- Zienswijzen
- Voornemen bestreden besluit
- Correspondentie zoals ontvangstbevestigingen, verdagingen, opschortingen etc
- De vergunningaanvraag
- Relevante bepalingen van het bestemmingsplan
- Plankaart of kopie van relevante gedeelte op plankaart
- Van toepassing zijnde beleidsnota's of beleidsregels
- Kopie voorbereidingsbesluit / verklaring van geen bezwaar / vrijstellingsbesluit (indien van toepassing)
- Deskundigenadviezen/-rapporten (bijvoorbeeld politie , welstand of planschadecommissie)
- Eventuele foto's
- De verordening en de relevante artikelen met de toelichting van het artikel, bijvoorbeeld APV.
- Bekendmaking/publicatie/kennisgeving van het bestreden besluit

Handhavingsbesluiten
- Handhavingsverzoek
- Voornemen bestreden besluit
- Zienswijzen
- Ambtsedige verklaringen en foto's
- Deskundigen advies/rapportage
- Relevante wettelijke bepalingen (bv v/h bestemmingsplan, beleidsregels, verordening)

Fietsverwijdering
- Bestreden besluit/constateringsformulier
- Eventuele foto's
- Relevante wettelijke bepalingen uit de APV

Subsidiebesluiten
- Het bezwaarschrift
- Het bestreden besluit
- Zienswijze
- Voornemen bestreden besluit
- Uitvoeringsovereenkomst
- Subsidieaanvraag met bijlagen (bijv. uittreksel, financiële. stukken e.d.)
- Subsidieplafond en begrotingssubsidieposten
- Beleidsnota/regels

- Bijzondere verordening en/of nadere regels ex art. 1:3 lid 2 Alg. Subsidieverordening

Aangevuld met eventuele "voorgeschiedenis", bijv. in geval van:

(Lagere) vaststelling (en terugvordering):
- Voorgaande besluiten en correspondentie waaronder
- Aanvraag tot vaststelling cq subsidieverantwoording
- Eventuele tussentijdse rapportages en geaccordeerde overlegverslagen
- Besluit tot subsidieverlening
- Subsidie-uitnodiging en -bekendmaking

Aankondiging ex 4:51 Awb tot afbouw/beëindiging subsidierelatie > 3 jaar
- Voorgaande besluiten en correspondentie waaronder
- Eventuele waarschuwing/melding dat subsidierelatie kan wijzigen (vooraankondiging)
- Besluiten tot subsidieverlening/vaststelling over voorgaande 3 jaar

DFLS Legal&Tax

Gemeente Amsterdam
IV-Bedrijfsvoering
Datum : 4-7-18
Zaak : ID18-4777
Stuk : IN-18-4447
Beh. Ambt. : RBE

BEZORGEN

College van Burgemeester en Wethouders
Amstel 1
1011 PN AMSTERDAM

Alsook per gewone post naar:

College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM

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

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

Edelachtbaar College,

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

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

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

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

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bijlagen: 2

DFLS Legal & Tax
Prins Hendriklaan 19 | 1075 AZ Amsterdam
T +31 (0) 20 22 70 700 F +31 (0) 20 22 70 717 E info@dfls.nl W www.dfls.nl

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

Commercial Law Group

Gemeente Amsterdam

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Uitreiken, opplakken, aantekenen (en per gewone post)
Karmel-Staete B.V.
T.a.v. de heer [redacted]
Vossiusstraat 52
1017 AK Amsterdam

Datum	12 juni 2018
Kenmerk	[redacted]
Behandeld door	Mevrouw [redacted] Gemeente Amsterdam Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Kadastrale aanduiding	[redacted]
Onderwerp	**STAKEN GEBRUIK LOGIESGEBOUW/HOTEL [redacted] WEGENS VLUCHT- EN BRANDONVEILIG GEBRUIK EN STRIJD BESTEMMINGSPLAN**

Geachte heer [redacted]

Op 12 juni 2018 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam, samen met de Brandweer Amsterdam-Amstelland een bezoek gebracht aan het adres [redacted]. Op deze adressen zijn toeristen aangetroffen in zes logiesverblijven. Dit betekent dat er sprake is van één logiesgebouw/hotel. Op de adressen staan negen personen ingeschreven in het GBA systeem, namelijk, mevrouw [redacted], mevrouw [redacted], de heer [redacted] de heer [redacted] de heer [redacted] de heer [redacted] mevrouw [redacted] en mevrouw [redacted]. De eigenaar van dit gebouw is Karmel-Staete B.V. De verdiepingen worden gebruikt door een mevrouw met de naam [redacted]

Uit de rapportage van de Brandweer Amsterdam-Amstelland blijkt dat er sprake is van een logiesgebouw met een vlucht- en brandonveilige situatie. Gelet op de aangetroffen situatie adviseert de Brandweer ons om de situatie zo spoedig mogelijk te beëindigen. Wij zijn van mening dat dit advies zorgvuldig tot stand is gekomen en nemen dit advies over. Gelet op deze omstandigheden, onze beginselplicht tot handhaving en onderstaande belangenafweging zien wij ons genoodzaakt om op te treden.

Besluit
Gelet op de motivering, zoals genoemd in dit besluit en de rapportages, artikel 125 Gemeentewet, artikel 5.21 en 5:31 Algemene wet bestuursrecht, artikel 5.17 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 2.1 lid 1 onder d Wabo i.s.m. artikel 2.2 Besluit omgevingsrecht, artikel 4.1 Bouwverordening Amsterdam, artikel 1a en 1b Woningwet in samenhang met de artikelen 2.97, 2.98, 2.111, 2.113, 2.114, 2.115, 6.19, 6.20, 6.22, 6.23, 6.24, 6.26, 6.27, 6.31 en 6.33 Bouwbesluit en artikel 11.1 en 11.5.10 van het geldende bestemmingsplan Postcodegebied 1012 i.s.m. artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo, gelasten wij Karmel-Staete B.V, als eigenaar en mevrouw [redacted]

[redacted], mevrouw [redacted] de heer [redacted] de heer [redacted] de heer [redacted] de heer [redacted], mevrouw [redacted] en mevrouw [redacted], als mogelijke gebruikers en andere gebruikers, als overtreders, van het adres [redacted] om het gebruik van dit adres als logiesgebouw/hotel/short stay appartement onmiddellijk te (laten) staken en gestaakt te houden.

Bestuursdwang
Aangezien er sprake is van een onveilige situatie op dit adres hebben wij de logiesverblijven van dit adres op 12 juni 2018, na 17:00 afgesloten, door de sloten te vervangen. De kosten van de bestuursdwang zullen wij verhalen op de overtreder(s).

Beëindiging bestuursdwang en overleg
Dit besluit is een last onder bestuursdwang. De bestuursdwang (de afsluiting) duurt in beginsel drie maanden. U kunt een heropeningsverzoek doen. Wij beoordelen dit verzoek op basis van een te voeren overleg, een plan van aanpak en het uitgevoerde onderzoek. Heropening kan plaatsvinden, indien wij het vertrouwen hebben dat de overtreders zich aan de regels houden, de rust is hersteld en de loop naar het illegale logiesgebouw/hotel is gestaakt.

Voor het maken van een afspraak om het plan van aanpak te bespreken, kunt u contact opnemen met de Gemeente Amsterdam afdeling Wonen op het telefoonnummer 020 251 4192 of via het emailadres handhavingwonen@amsterdam.nl.

Nadere toelichting
Overtredingen
Er zijn toeristen aangetroffen op bovengenoemde adressen. Dit betekent dat er sprake is van drie overtredingen, namelijk:
1) Handelen in strijd met de brandveiligheidseisen in het Bouwbesluit en de Woningwet.
2) Handelen zonder omgevingsvergunning brandveilig gebruik.
3) Handelen in strijd met het bestemmingsplan.

Gelet op de overtredingen onder 1 en 2 zien wij ons genoodzaakt om met spoedeisende bestuursdwang op te treden.

Overtreders
Wij zien naast de huurder en de gebruikers van de adressen ook de eigenaar als overtreder, omdat in de artikelen van de Woningwet, de Wabo en het bestemmingsplan het laten gebruiken van een deel van het gebouw in strijd met de voorschriften verboden is.

Aangetroffen situatie
Op 12 juni 2018 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam de [redacted] bezocht. Het gaat daarbij om drie geregistreerde woningen, namelijk de adressen [redacted]

4e verdieping
Op de 4e verdieping troffen de toezichthouders twee logiesverblijven aan. In het rechter logiesverblijf zijn twee toeristen uit [redacted] aangetroffen. 10.2.d en 10.2.g [redacted] In dit logiesverblijf zijn twee slaapplaatsen aangetroffen.

Aan de linkerzijde troffen de toezichthouders een tweede logiesverblijf aan. In dit logiesverblijf zijn twee toeristen uit aangetroffen. 10.2.d en 10.2.g In dit logiesverblijf zijn twee slaapplaatsen aangetroffen.

3e verdieping
10.2.d en 10.2.g . Voorts troffen de toezichthouders twee aan in een ander logiesverblijf op deze verdieping. In dit logiesverblijf waren eveneens twee slaapplaatsen.

2e verdieping
Op de 2e verdieping is één kamer in gebruik als woning. Verder werd op deze verdieping een logiesverblijf aangetroffen, waarin twee toeristen uit verbleven. 10.2.d en . In dit logiesverblijf zijn twee slaapplaatsen aangetroffen.

De toezichthouders troffen op deze verdieping nog een tweede logiesverblijf aan. In dit logiesverblijf werden twee aangetroffen. Ook dit logiesverblijf heeft twee slaapplaatsen. Voorts was er nog een derde ruimte aanwezig. In deze kamer hing een grote stank.

1e verdieping
Op de eerste verdieping troffen de toezichthouders verschillende ruimten die in gebruik waren als woning en een kamer, waarin de administratie van het illegale hotel werd bijgehouden.

Over het adres wordt op de website www.booking.com reclame gemaakt. De namen van de logiesverblijven zijn Op de website wordt een tweepersoonskamer met 2 aparte bedden aangeboden en een vierpersoonskamer. De aangetroffen toeristen verklaarden 10.2.d en 10.2.g

Op basis van de constateringen komen wij tot de conclusie dat elke verdieping bestaat uit één logiesverblijf, dat wordt gebruikt als een logiesfunctie. In totaal zijn er in dit logiesgebouw zes logiesverblijven aangetroffen met twaalf slaapplaatsen. Er zijn tien toeristen aangetroffen.

<u>Spoedeisend optreden vanwege brand- en vluchtonveilige situatie</u>
In artikel 1a van de Woningwet staat dat een ieder alles moet doen dat in diens vermogen ligt om er voor te zorgen dat er geen gevaar voor de veiligheid en gezondheid ontstaat dan wel voortduurt. Bovendien is het, op grond van artikel 1b Woningwet, verboden om een gebouw in een staat te brengen, te laten komen, te houden, in gebruik te nemen, te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de (minimale) brandveiligheidsvoorschriften voor bestaande bouw in het Bouwbesluit. Deze eisen zijn gesteld om de veiligheid van personen te garanderen.

Het doel van de brandveiligheidsvoorschriften is het voorkomen van slachtoffers (doden en gewonden). Het is daarbij belangrijk dat het gebouw veilig is en dat personen die tijdelijk in een gebouw verblijven, bij een beginnende brand tijdig worden gewaarschuwd, zodat zij veilig kunnen vluchten. Indien niet wordt voldaan aan de veiligheidseisen voor een logiesgebouw, is er sprake van een onveilige situatie.

In dit geval zijn er toeristen aangetroffen. Omdat deze personen hier tijdelijk verblijven is er, gelet op artikel 1.1 lid 2 Bouwbesluit, sprake van een logiesfunctie. Bij twee of meer logiesverblijven is er sprake van een logiesgebouw.

Uit de rapportage van de Brandweer Amsterdam-Amstelland blijkt dat er sprake is een vlucht- en brandonveilige situatie. Gelet op de aangetroffen situatie adviseert de Brandweer ons om de onveilige situatie zo spoedig mogelijk te beëindigen. De onveilige situatie wordt veroorzaakt, doordat er sprake is van meerdere ernstige overtredingen. Geconstateerd is dat er geen brandmelding- en ontruimingsinstallatie, met doormelding naar de Brandweer aanwezig is, geen vluchtrouteaanduidingen, geen brandweeringang en geen zelfsluitende deuren. Verder is de compartimentering en subbrandcompartimentering onvoldoende. Wij zijn van mening dat dit advies zorgvuldig tot stand is gekomen en nemen dit advies over.

Geen omgevingsvergunning brandveilig gebruik

Op grond van artikel 2.1 lid 1 onder d Wabo, artikel 2.2 Bor en artikel 4.1 Bouwverordening Amsterdam geldt er een vergunningplicht, indien er bedrijfsmatig nachtverblijf wordt verschaft aan meer dan vier personen. De vergunningplicht geldt ook indien er toeristen zijn en meer dan vier slaapplaatsen.

Een vergunning is noodzakelijk voor die situaties die gevaar op kunnen leveren door een verhoogde kans op brand, dan wel een verhoogde kans op de negatieve gevolgen van een eenmaal uitgebroken brand. Indien uit de aanvraag blijkt dat er sprake is van een onveilige situatie dient de omgevingsvergunning, gelet op artikel 2.13 Wabo, geweigerd te worden. Voor dit adres is geen omgevingsvergunning brandveilig gebruik verleend. Dit betekent dat er sprake is van een overtreding.

Bestemmingsplan

Het bouwwerk [redacted] heeft in het bestemmingsplan Postcodegebied 1012 de bestemming 'Gemengd -1.4'. Uit artikel 11.1 van dit bestemmingsplan blijkt dat hotels (horeca 5) niet zijn toegestaan op dit adres. Onder een hotel verstaan wij een gebouw waarin reizigers verblijven.

Op basis van de aangetroffen situatie komen wij tot de conclusie dat er sprake is van strijdig gebruik en een overtreding. De overtreding is niet legaliseerbaar, omdat wij geen nieuwe hotels willen in dit gebied. Dit betekent dat er, naast de strijdigheid met de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit, de Woningwet en de Wabo aspect brandveilig gebruik, ook sprake is van strijd met het bestemmingsplan.

Zienswijze

Aangezien er sprake is van spoedeisende bestuursdwang zijn wij niet verplicht om een zienswijze te vragen. Een toezichthouder heeft echter kort gesproken met de exploitant van het illegale hotel. Deze mevrouw weigerde echter een verklaring te geven en vertrok uit het logiesgebouw.

Belangenafweging

Gelet op het algemeen belang, onze plicht om op te treden tegen overtredingen, de constateringen en conclusies van de Brandweer Amsterdam-Amstelland en de toezichthouders van de gemeente Amsterdam komen wij tot de conclusie dat er sprake is van diverse

overtredingen, waarbij er sprake is van een gevaarlijke en onveilige situatie, waartegen onmiddellijk dient te worden opgetreden. In de belangenafweging hechten wij meer belang aan het algemene belang, de Wabo, Woningwet en het bestemmingsplan dan aan de belangen van de gebruikers en overtreders.

Besluit geldt ook voor uw rechtsopvolgers
Hierbij laten wij u weten dat dit besluit ook geldt voor uw eventuele rechtsopvolger en verdere rechtsopvolgers (volgens artikel 5:18 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Als iemand anders uw taken in deze kwestie overneemt, is deze rechtsopvolger verplicht om dit besluit uit te voeren.

Informatie over besluit in het gemeentelijke beperkingenregister en -registratie
Dit besluit wordt ingeschreven in het gemeentelijke beperkingenregister en de beperkingenregistratie. Op die manier kan iedereen de gegevens van dit besluit inzien bij het stadsdeel en bij het kadaster. Ook kan iemand bij het stadsdeel een afschrift opvragen van dit besluit of van de gegevens die hierover zijn opgenomen in de beperkingenregistratie.

Overige strijdigheden
De geconstateerde situatie kan ook in strijd zijn met de Huisvestingswet. Indien hier sprake van is, ontvangt u hier later nog bericht over. Indien één van de overtreders de afgelopen twee jaar betrokken is geweest bij de sluiting van een onveilig logiesgebouw, kan een bestuurlijke boete Woningwet worden opgelegd aan deze overtreder.

Ten slotte wijzen wij u erop dat wij informatie uit dit besluit aan derden ter beschikking kunnen stellen. Het kan daarbij gaan om websites, waar u reclame maakt en/of andere mogelijke belanghebbenden.

Contact opnemen
Indien u vragen heeft over de uitvoering van dit besluit kunt u contact opnemen met de afdeling Wonen op het telefoonnummer 020 251 4192 of via het e-mailadres handhavingwonen@amsterdam.nl.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders,
namens het algemeen bestuur van de bestuurscommissie Centrum

M. Bolkestein
Hoofd Toezicht & Handhaving
Wonen

Bezwaar

Degene wiens belang rechtstreeks bij het besluit is betrokken kan hiertegen binnen zes weken na verzending een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders, p/a postbus 74019, 1070 BA Amsterdam. Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van het besluit niet op.

Indien onverwijlde spoed dit vereist, kan de indiener van het bezwaarschrift om een voorlopige voorziening verzoeken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam, postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Voor het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening wordt een griffierecht geheven.
Op grond van artikel 7:1a. lid 1 Awb kan de indiener in het bezwaarschrift het bestuursorgaan verzoeken in te stemmen met rechtstreeks beroep bij de bestuursrechter.

Gemeente Amsterdam

Geachte heer/mevrouw,

Amsterdam is een gastvrije stad, maar in Amsterdam is er ook schaarste aan betaalbare huurwoningen. De gemeente Amsterdam heeft regels opgesteld voor het gebruik van woningen. Deze regels zijn er om Amsterdam leefbaar te houden en om de beschikbare woningen eerlijk te verdelen. Deze regels kunt u nalezen in de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2016. Meer informatie hierover kunt u vinden op onze website www.amsterdam.nl/wonen.

Naleven van de regels
De gemeente houdt toezicht op het naleven van deze regels. In dit kader is uw woning vandaag door twee toezichthouders van de gemeente Amsterdam bezocht. De toezichthouders verzamelen onder andere informatie over het gebruik van de woning en de bewoning ervan. Als de feitelijke bewoning, zoals deze tijdens het onderzoek wordt aangetroffen, niet overeenkomt met de gegevens die bekend zijn bij de afdeling Basisinformatie (voorheen het bevolkingsregister) van Dienstverlening en Informatie, geven wij dit aan hen door.

Onderzoek woonsituatie
De toezichthouders maken van wat ze aantreffen op de woning een rapportage, die wordt doorgestuurd naar de afdeling Handhaving Wonen. Deze afdeling onderzoekt of de woning volgens de regels wordt bewoond of in gebruik is gegeven. De toezichthouders kunnen daarom geen uitspraken doen over de uitkomst van het onderzoek.

Meer informatie
Indien u vragen hebt, kunt u contact opnemen met de afdeling Handhaving, telefoonnummer 020-251 4192 of mail naar handhavingwonen@amsterdam.nl.

Wij danken u voor uw medewerking.

M. Bolkestein
Hoofd Toezicht & Handhaving
Gemeente Amsterdam, Wonen

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 juli 2018 09:53
Aan: 'handhavingwonen@amsterdam.nl'
Onderwerp: Karmel-Staete BV/[redacted] | Kenmerk: [redacted] | t.a.v. mevr. [redacted]
Bijlagen: brief aan b&w.pdf

Geachte mevrouw [redacted] geachte heer [redacted]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bijlage: 1

DFLS Legal&Tax

[redacted] *advocaat*

Prins Hendriklaan 19 | 1075 AZ Amsterdam | Nederland

T +31 (0) 20 22 70 700 F +31 (0) 20 22 70 717 E [redacted]@dfls.nl W www.dfls.nl