Nr. 10

Overal 10.2.e, tenzij anders aangegeven

de KONING VERGOUWEN advocaten

Gemeente Amsterdam 25 JUNI 2018 Ontvangen

Burgemeester en wethouders gemeente Amsterdam
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam
Tevens per e-mail verzonden: handhavingwonen@amsterdam.nl

Amsterdam, 22 juni 2018

PLAN VAN AANPAK

Onderwerp : Id, [redacted] advies
Onze referentie : 20180443
Uw referentie : [redacted]

Geacht college,

Namens de besloten vennootschap [redacted] (hierna: [redacted]) gevestigd te Amsterdam richt ik mij tot u met het volgende. Bij brief van 9 april 2018 heeft u besloten een last onder bestuursdwang op te leggen vanwege door u vermeend gebruik in strijd met het bestemmingsplan en het Bouwbesluit van het pand aan de [redacted] De last bestaat eruit dat het pand (behoudens de eerste bouwlaag) gedurende drie maanden is afgesloten (tot en met 2 juli 2018).

Dronkers heeft tegen dit besluit bezwaar gemaakt. Op 12 juni jl. heeft de mondelinge behandeling van dit bezwaarschrift plaatsgevonden. Een van de onderwerpen die tijdens de mondelinge behandeling zijn besproken, is de mogelijke bereidheid van het college om toe te staan dat het pand vóór 2 juli 2018 in gebruik wordt genomen. Uw college kan daartoe besluiten indien u er in voldoende mate van overtuigd bent dat het gebruik waartegen uw college optrad, gestaakt zal blijven.

sophialaan 33 1075 bl amsterdam
tel. +31 (0)20 676 25 00 fax +31 (0)20 471 44 43
mail@dkva.nl www.dkva.nl
Stichting Beheer Derdengelden ING Bank NL35INGB0001469910 ABN Amro NL51ABNA0529178583
GLOBALADVOCATEN THE GLOBAL LAW GROUP

In dat verband heeft de vertegenwoordiger van uw college ter hoorzitting uiteengezet dat bezwaarde daartoe een 'plan van aanpak' kan overleggen.

Deze brief met bijlagen is bedoeld als plan van aanpak. Dit document dient uitdrukkelijk niet zodanig te worden begrepen, dat [redacted] zou instemmen met de inhoud van de last onder bestuursdwang (of de op 26 april 2018 aangekondigde boete met kenmerknummer [redacted]). Dronkers persisteert in zijn standpunt dat geen sprake is (geweest) van handelen in strijd met het bestemmingsplan, de gemeentelijke huisvestingsverordening of de Bouwverordening.

Inleiding

Het gehele pand aan de [redacted] is eigendom van [redacted] [redacted] is sinds 9 oktober 1992 eigenaar van het pand. De eerste bouwlaag wordt gebruikt als winkelpand. De vier verdiepingen plus vide daarboven zijn woonappartementen. [redacted] is een beheermaatschappij, een financiële holding die zich bezighoudt met het ter leen opnemen of verstrekken van gelden en/of de bemiddeling daarbij. De winkel die zich in het pand op de begane grond bevindt, wordt geëxploiteerd door [redacted] (met als enig aandeelhouder [redacted]), een vennootschap die zich bezighoudt met ondermeer de [redacted]. Enig aandeelhouder en bestuurder van [redacted] is de heer [redacted]. De heer [redacted] heeft zijn hoofdverblijf in [redacted].

De woningen op de tweede, derde en vierde verdieping zijn zo'n tien jaar geleden door [redacted] projectmatig gerenoveerd en gemoderniseerd. Aanvankelijk was het de bedoeling om de woningen als zelfstandige woonruimte te verhuren, al overwoog [redacted] ook om de woningen aan toeristen te verhuren voor short stay. Gelet op het steeds strenger wordende beleid van de gemeente en om bedrijfseconomische redenen heeft [redacted] daarin voorheen geen definitieve keuze gemaakt.

Verhuur ten behoeve van short stay heeft nimmer plaatsgevonden, noch is er sprake (geweest) van een of meer personen die hun hoofdverblijf in de woning(en) hebben. Onder druk van de door uw college opgelegde last onder bestuursdwang heeft [redacted] zich genoodzaakt gezien snel een keuze te maken omtrent het gebruik van het pand.

sophialaan 33 1075 bl amsterdam
tel. +31 (0)20 676 25 00 fax +31 (0)20 471 44 43
mail@dkva.nl www.dkva.nl
Stichting Beheer Derdengelden ING Bank NL35INGB0001469910 ABN Amro NL51ABNA0529178583
GLOBALADVOCATEN

Het pand zal indien uw college ermee instemt dat de bestuursdwang alsdan zal worden opgeheven, als volgt gebruikt worden.

Algemeen: zelfstandige woningen

De woningen zullen worden gebruikt als zelfstandige woningen. De aanwezigheid van zelfstandige woningen is op grond van het bestemmingsplan Postcodegebied 1012 toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd-1'.

Eerste verdieping is tweede woning

Zoals hierboven uiteengezet, heeft de bestuurder - enig aandeelhouder - van zijn hoofdverblijf niet in Nederland, maar in . Wanneer de in Nederland is, verblijft hij vanwege op de eerste verdieping van het gerenoveerde appartement op de . De woning op de eerste verdieping kwalificeert derhalve als 'tweede woning' van de heer (als bedoeld in artikel 3.1.2 van de Amsterdamse huisvestingsverordening). Voor het in bezit hebben van een dergelijke woning is geen onttrekkingsvergunning nodig. Aangezien directeur, enig aandeelhouder is, zal geen huurovereenkomst worden gesloten ten behoeve van het gebruik van deze woning als tweede woning ('pied-à-terre').

Voor zover uw college dat wenselijk of noodzakelijk mocht vinden, verzoek ik u dit plan van aanpak mede te begrijpen als een melding voor het gebruik van de woning op de eerste verdieping als tweede woning.

Overige verdiepingen

De woningen op de tweede tot en met de vierde verdieping zullen worden gebuikt als zelfstandige woningen voor de volgende personen:

- De heer , appartement II.
- Mevrouw appartement III.

sophialaan 33 1075 bl amsterdam
tel. +31 (0)20 676 25 00 fax +31 (0)20 471 44 43
mail@dkva.nl www.dkva.nl
GLOBALADVOCATEN
Stichting Beheer Derdengelden ING Bank NL35INGB0001469910 ABN Amro NL51ABNA0529178583

- Mevrouw [redacted] appartement IV.

Zodra [redacted] uitsluitsel heeft van uw college omtrent de last onder bestuursdwang, is hij in staat de huurovereenkomsten te finaliseren en kunnen de huurders de woningen betrekken. Vanzelfsprekend zullen de huurders zich dan op deze adressen inschrijven in de Basisregistratie Persoonsgegevens.

[redacted]

sophialaan 33 1075 bl amsterdam
tel. +31 (0)20 676 25 00 fax +31 (0)20 471 44 43
mail@dkva.nl www.dkva.nl
Stichting Beheer Derdengelden ING Bank NL35INGB0001469910 ABN Amro NL51ABNA0529178583

GLOBALADVOCATEN
THE GLOBAL LAW GROUP

HUURCONTRACT

Ondergetekenden:

Verhuurder: [redacted]
Adres: [redacted]
Telefoon: [redacted]

Huurder: [redacted]

Geboortedatum: [redacted]

komen het volgende overeen:

A. De woonruimte

Art.1.
Lid 1: De verhuurder verhuurt met ingang van 1 Juli 2018 het Appartement, gelegen aan de [redacted] te Amsterdam

Lid 2: Dit Appartement wordt gebruikt als woonruimte.

Lid3: Huurder zal het gehuurde niet, om niet of tegen betaling aan derden geheel of gedeeltelijk in huur, wederhuur, onderhuur of enig ander gebruik geven c.q. afstaan en mag zijn huurrecht niet op enigerlei wijze overdragen, zonder toestemming van verhuurder

Lid4: Verhuurder is zelf de eigenaar van de woning.

Art.2
De huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd.

B. De huurprijs en de overige kosten

Art.3
De huurprijs bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst: 300,- euro (zegge: driehonderd euro), per maand incl. gas, water en electriciteit.

Art.4
De huurprijs maandelijks overmaken aan [redacted]

C. De onderhoudsverplichtingen

Art.5
De verhuurder zal alle zichtbare en onzichtbare gebreken die het gebruik van het gehuurde ernstig belemmeren, opheffen. De verhuurder zal gedurende de huurtijd al het noodzakelijke onderhoud plegen, tenzij dit onderhoud volgens deze overeenkomst ten laste van de huurder komt. De verhuurder is aansprakelijk voor de schade die deze gebreken veroorzaken. Huurder en verhuurder stellen gezamenlijk bij aanvang van de

overeenkomst een opnamestaat vast, omvattende een nauwkeurige omschrijving van de staat van onderhoud van het gehuurde.

Art.6
De volgende onderhoudverplichtingen m.b.t. het appartement komen ten laste van de huurder, tenzij het onderhoud noodzakelijk is ten gevolge van handelen of nalaten van de verhuurder:

1. het witten, sauzen, behangen en schilderen voor de duur van de bewoning.
2. het gebruikelijke onderhoud van en kleine reparaties aan hang- en sluitwerk en kleine voorzieningen aan elektrische installaties zoals schakelaars, lampen, stopcontacten en contactdozen.
3. het onderhoud van de waterkranen en het treffen van voorzieningen aan of ten gevolge van bevroren waterleidingen.
4. het vervangen van gebroken ruiten.
5. het schoonhouden en ontstoppen van de schoorstenen, ten minste één keer per jaar.
6. alle overige herstelwerkzaamheden die het gevolg zijn van grove nalatigheid, slordigheid, verwaarlozing of ruwe bewoning van de huurder.

Art.7
De huurder is verplicht de schade te vergoeden of te herstellen die hij of iemand voor wie hij aansprakelijk is heeft veroorzaakt.

D. Overige rechten en verplichtingen

Art.8
De verhuurder is verplicht het gehuurde op de daartoe overeengekomen datum schoon aan de huurder ter beschikking te stellen en aan de huurder de sleutels te overhandigen.

Art.9
De huurder verplicht zich verhuurder, medebewoners en omwonenden geen hinder of overlast te bezorgen.

Art.10
Verhuurder verplicht zich de huurder geen hinder of last te bezorgen. Verhuurder zal de privacy van de huurder respecteren en de etage(s) slechts betreden na afspraak met de huurder(s).

Art.11
Het recht van gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen komt toe aan de huurder en diens medebewoners, tenzij dit in artikel 1 van deze overeenkomst anders is overeengekomen.

Art.12
De huurder mag het gehuurde naar eigen inzicht inrichten.
De huurder mag zonder toestemming van de verhuurder geen verandering in het gehuurde (kamer(s) en gemeenschappelijke ruimten) aanbrengen.

E. Het einde van de huurovereenkomst

Art.13
De opzegtermijn voor de verhuurder is drie maanden en wordt verlengd met een maand voor ieder jaar dat de huurder ononderbroken heeft gehuurd, tot een maximum van zes maanden. Een huuropzegging geschiedt schriftelijk en in de huuropzegging moet de reden van opzegging vermeld zijn.

Art.14
De opzegtermijn voor de huurder is een maand. De huurder kan de huur opzeggen zonder opgaaf van redenen.

Art.15
De huurovereenkomst kan met wederzijds goedvinden van huurder en verhuurder nadat de huur is ingegaan op elk moment worden beëindigd.

Art.16

Met betrekking tot huwelijk, samenwonen, woningruil en overlijden van huurder zijn de betreffende bepalingen van het burgerlijk wetboek van toepassing. De gevolgen met betrekking tot de voortzetting van de huurovereenkomst na echtscheiding, scheiding van tafel en bed of overlijden van huurder worden beheerst door de betreffende wettelijke bepalingen. Alle buitengerechtelijke kosten, die een partij maakt in geval de andere partij tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst, zijn voor rekening van die andere partij.

Art.17
Bij het einde van de huurovereenkomst levert de huurder het gehuurde op in de staat waarin het gehuurde bij aanvang van de overeenkomst is ontvangen. De huurder zal op de dag van ontruiming de sleutels aan de verhuurder overhandigen.

Aldus in tweevoud opgemaakt op 01 juli 2018 te Amsterdam.

Handtekening huurder

Handtekening verhuurder

HUURCONTRACT

Ondergetekenden:

Verhuurder: [redacted]
Adres: [redacted]
Telefoon: [redacted]

Huurder: [redacted]

Geboortedatum: [redacted]

komen het volgende overeen:

A. De woonruimte

Art.1.
Lid 1: De verhuurder verhuurt met ingang van 1 Juli 2018 het Appartement, gelegen aan de [redacted] te Amsterdam

Lid 2: Dit Appartement wordt gebruikt als woonruimte.

Lid3: Huurder zal het gehuurde niet, om niet of tegen betaling aan derden geheel of gedeeltelijk in huur, wederhuur, onderhuur of enig ander gebruik geven c.q. afstaan en mag zijn huurrecht niet op enigerlei wijze overdragen, zonder toestemming van verhuurder

Lid4: Verhuurder is zelf de eigenaar van de woning.

Art.2
De huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd.

B. De huurprijs en de overige kosten

Art.3
De huurprijs bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst: 300,- euro (zegge: driehonderd euro), per maand incl. gas, water en electriciteit.

Art.4
De huurprijs maandelijks overmaken aan [redacted]

C. De onderhoudsverplichtingen

Art.5
De verhuurder zal alle zichtbare en onzichtbare gebreken die het gebruik van het gehuurde ernstig belemmeren, opheffen. De verhuurder zal gedurende de huurtijd al het noodzakelijke onderhoud plegen, tenzij dit onderhoud volgens deze overeenkomst ten laste van de huurder komt. De verhuurder is aansprakelijk voor de schade die deze gebreken veroorzaken. Huurder en verhuurder stellen gezamenlijk bij aanvang van de overeenkomst een opnamestaat vast, omvattende een nauwkeurige omschrijving van de staat van onderhoud van het gehuurde.

Art.6
De volgende onderhoudverplichtingen m.b.t. het appartement komen ten laste van de huurder, tenzij het onderhoud noodzakelijk is ten gevolge van handelen of nalaten van de verhuurder:

1. het witten, sauzen, behangen en schilderen voor de duur van de bewoning.
2. het gebruikelijke onderhoud van en kleine reparaties aan hang- en sluitwerk en kleine voorzieningen aan elektrische installaties zoals schakelaars, lampen, stopcontacten en contactdozen.
3. het onderhoud van de waterkranen en het treffen van voorzieningen aan of ten gevolge van bevroren waterleidingen.
4. het vervangen van gebroken ruiten.
5. het schoonhouden en ontstoppen van de schoorstenen, ten minste één keer per jaar.
6. alle overige herstelwerkzaamheden die het gevolg zijn van grove nalatigheid, slordigheid, verwaarlozing of ruwe bewoning van de huurder.

Art.7
De huurder is verplicht de schade te vergoeden of te herstellen die hij of iemand voor wie hij aansprakelijk is heeft veroorzaakt.

D. Overige rechten en verplichtingen

Art.8
De verhuurder is verplicht het gehuurde op de daartoe overeengekomen datum schoon aan de huurder ter beschikking te stellen en aan de huurder de sleutels te overhandigen.

Art.9
De huurder verplicht zich verhuurder, medebewoners en omwonenden geen hinder of overlast te bezorgen.

Art.10
Verhuurder verplicht zich de huurder geen hinder of last te bezorgen. Verhuurder zal de privacy van de huurder respecteren en de etage(s) slechts betreden na afspraak met de huurder(s).

Art.11
Het recht van gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen komt toe aan de huurder en diens medebewoners, tenzij dit in artikel 1 van deze overeenkomst anders is overeengekomen.

Art.12
De huurder mag het gehuurde naar eigen inzicht inrichten.
De huurder mag zonder toestemming van de verhuurder geen verandering in het gehuurde (kamer(s) en gemeenschappelijke ruimten) aanbrengen.

E. Het einde van de huurovereenkomst

Art.13
De opzegtermijn voor de verhuurder is drie maanden en wordt verlengd met een maand voor ieder jaar dat de huurder ononderbroken heeft gehuurd, tot een maximum van zes maanden. Een huuropzegging geschiedt schriftelijk en in de huuropzegging moet de reden van opzegging vermeld zijn.

Art.14
De opzegtermijn voor de huurder is een maand. De huurder kan de huur opzeggen zonder opgaaf van redenen.

Art.15
De huurovereenkomst kan met wederzijds goedvinden van huurder en verhuurder nadat de huur is ingegaan op elk moment worden beëindigd.

Art.16

Met betrekking tot huwelijk, samenwonen, woningruil en overlijden van huurder zijn de betreffende bepalingen van het burgerlijk wetboek van toepassing. De gevolgen met betrekking tot de voortzetting van de huurovereenkomst na echtscheiding, scheiding van tafel en bed of overlijden van huurder worden beheerst door de betreffende wettelijke bepalingen. Alle buitengerechtelijke kosten, die een partij maakt in geval de andere partij tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst, zijn voor rekening van die andere partij.

Art.17
Bij het einde van de huurovereenkomst levert de huurder het gehuurde op in de staat waarin het gehuurde bij aanvang van de overeenkomst is ontvangen. De huurder zal op de dag van ontruiming de sleutels aan de verhuurder overhandigen.

Aldus in tweevoud opgemaakt op 01 juli 2018 te Amsterdam.

Handtekening huurder



Handtekening verhuurder



HUURCONTRACT

Ondergetekenden:

Verhuurder: [redacted]
Adres: [redacted]
Telefoon: [redacted]

Huurder: [redacted]

Geboortedatum: [redacted]

komen het volgende overeen:

A. De woonruimte

Art.1.
Lid 1: De verhuurder verhuurt met ingang van 1 Juli 2018 het Appartement, gelegen aan de [redacted] te Amsterdam

Lid 2: Dit Appartement wordt gebruikt als woonruimte.

Lid3: Huurder zal het gehuurde niet, om niet of tegen betaling aan derden geheel of gedeeltelijk in huur, wederhuur, onderhuur of enig ander gebruik geven c.q. afstaan en mag zijn huurrecht niet op enigerlei wijze overdragen, zonder toestemming van verhuurder

Lid4: Verhuurder is zelf de eigenaar van de woning.

Art.2
De huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd.

B. De huurprijs en de overige kosten

Art.3
De huurprijs bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst: 300,- euro (zegge: driehonderd euro), per maand incl. gas, water en electriciteit.

Art.4
De huurprijs maandelijks overmaken aan [redacted]

C. De onderhoudsverplichtingen

Art.5
De verhuurder zal alle zichtbare en onzichtbare gebreken die het gebruik van het gehuurde ernstig belemmeren, opheffen. De verhuurder zal gedurende de huurtijd al het noodzakelijke onderhoud plegen, tenzij dit onderhoud volgens deze overeenkomst ten laste van de huurder komt. De verhuurder is aansprakelijk voor de schade die deze gebreken veroorzaken. Huurder en verhuurder stellen gezamenlijk bij aanvang van de

overeenkomst een opnamestaat vast, omvattende een nauwkeurige omschrijving van de staat van onderhoud van het gehuurde.

Art.6
De volgende onderhoudverplichtingen m.b.t. het appartement komen ten laste van de huurder, tenzij het onderhoud noodzakelijk is ten gevolge van handelen of nalaten van de verhuurder:

1. het witten, sauzen, behangen en schilderen voor de duur van de bewoning.
2. het gebruikelijke onderhoud van en kleine reparaties aan hang- en sluitwerk en kleine voorzieningen aan elektrische installaties zoals schakelaars, lampen, stopcontacten en contactdozen.
3. het onderhoud van de waterkranen en het treffen van voorzieningen aan of ten gevolge van bevroren waterleidingen.
4. het vervangen van gebroken ruiten.
5. het schoonhouden en ontstoppen van de schoorstenen, ten minste één keer per jaar.
6. alle overige herstelwerkzaamheden die het gevolg zijn van grove nalatigheid, slordigheid, verwaarlozing of ruwe bewoning van de huurder.

Art.7
De huurder is verplicht de schade te vergoeden of te herstellen die hij of iemand voor wie hij aansprakelijk is heeft veroorzaakt.

D. Overige rechten en verplichtingen

Art.8
De verhuurder is verplicht het gehuurde op de daartoe overeengekomen datum schoon aan de huurder ter beschikking te stellen en aan de huurder de sleutels te overhandigen.

Art.9
De huurder verplicht zich verhuurder, medebewoners en omwonenden geen hinder of overlast te bezorgen.

Art.10
Verhuurder verplicht zich de huurder geen hinder of last te bezorgen. Verhuurder zal de privacy van de huurder respecteren en de etage(s) slechts betreden na afspraak met de huurder(s).

Art.11
Het recht van gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen komt toe aan de huurder en diens medebewoners, tenzij dit in artikel 1 van deze overeenkomst anders is overeengekomen.

Art.12
De huurder mag het gehuurde naar eigen inzicht inrichten.
De huurder mag zonder toestemming van de verhuurder geen verandering in het gehuurde (kamer(s) en gemeenschappelijke ruimten) aanbrengen.

E. Het einde van de huurovereenkomst

Art.13
De opzegtermijn voor de verhuurder is drie maanden en wordt verlengd met een maand voor ieder jaar dat de huurder ononderbroken heeft gehuurd, tot een maximum van zes maanden. Een huuropzegging geschiedt schriftelijk en in de huuropzegging moet de reden van opzegging vermeld zijn.

Art.14
De opzegtermijn voor de huurder is een maand. De huurder kan de huur opzeggen zonder opgaaf van redenen.

Art.15
De huurovereenkomst kan met wederzijds goedvinden van huurder en verhuurder nadat de huur is ingegaan op elk moment worden beëindigd.

Art.16

Met betrekking tot huwelijk, samenwonen, woningruil en overlijden van huurder zijn de betreffende bepalingen van het burgerlijk wetboek van toepassing. De gevolgen met betrekking tot de voortzetting van de huurovereenkomst na echtscheiding, scheiding van tafel en bed of overlijden van huurder worden beheerst door de betreffende wettelijke bepalingen. Alle buitengerechtelijke kosten, die een partij maakt in geval de andere partij tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst, zijn voor rekening van die andere partij.

Art.17
Bij het einde van de huurovereenkomst levert de huurder het gehuurde op in de staat waarin het gehuurde bij aanvang van de overeenkomst is ontvangen. De huurder zal op de dag van ontruiming de sleutels aan de verhuurder overhandigen.

Aldus in tweevoud opgemaakt op 1 juli 2018 te Amsterdam.

Handtekening huurder [redacted] Handtekening verhuurder [redacted]