[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 12 juni 2018 21:03
Aan: handhavingwonen
CC: [redacted]
Onderwerp: Bezoek Handhaving [redacted] Amsterdam
Bijlagen: teruggave sleutels.jpg; reactie gemeente.pdf; Bezwaarschrift inclusief bijlagen.pdf; aanvulling bezwaarschrift en nummerbesluit.pdf

Geachte heer, mevrouw,

Vandaag, 12 juni 2018 omstreeks 10:30, bezochten twee leden van team handhaving onverwacht onze Bed & Breakfast voor een inspectie. Helaas waren we op dat moment niet thuis. Deze handhavers hebben vervolgens tegen onze buren verteld dat er klachten over ons waren en gevraagd of zij ook klachten hadden, tegen onze gasten gezegd dat we illegaal bezig waren en dat ze waarschijnlijk vannacht ergens anders moesten slapen, tevens vroegen ze onze gasten hen binnen te laten. Daarnaast hebben ze een van ons gedreigd dat ze op korte termijn terug zouden komen met politie en dan de deur er uit zouden halen. Deze handhaver gaf ten onrechte zowel aan dat er officieel 3 adressen waren op ons adres als dat we ons nooit hadden aangemeld bij de gemeente.

Vorig jaar op 23 februari is Bouw en Woningtoezicht bij ons langs geweest en heeft onze Bed en Breakfast voor ongeveer vijf weken gesloten, het enige wat er uiteindelijk mis bleek te zijn, was dat we na de verbouwing van ons huis geen nieuw nummerbesluit hadden aangevraagd waardoor ons huis officieel nog 2 adressen had, dit kon eenvoudig rechtgezet worden waarna we met toestemming van Bouw en Woningtoezicht weer open mochten, **zie ook relevante bijlagen hierover**.

Er is in de tussentijds niets verandert in onze situatie, als jullie desondanks vragen hebben dan beantwoorden we deze graag. Als jullie willen langs komen voor een controle dan is dat prima, we hebben niets te verbergen. Het is wel handiger hiervoor een afspraak te maken. Wij werken allebei, gaan veel met de kinderen op stap en moeten ook boodschappen doen. Overdag zijn we dus niet vaak thuis.

Mochten jullie per se een onaangekondigd bezoek willen brengen dan is dat uiteraard ook goed, echter de kans is groot dat we dan niet thuis zijn. Mochten we niet thuis zijn, dan zouden we het op prijs stellen dat de handhavers weer weggaan en het op een later tijdstip nogmaals proberen en niet kwaadspreken tegen onze buren, dreigementen uiten naar onze gasten of pogingen doen om via onze gasten binnen te komen. Ook waarderen we dreigementen onze deur er uit te halen niet. Handhaving is van harte welkom maar er kan niet van ons verwacht worden dat we 24 uur per dag thuis zijn.

Met vriendelijke groet

[redacted] tel [redacted]

&

[redacted] tel [redacted]

CC
[redacted]
Advocaat
Rechtstaete vastgoedadvocaten

RechtStaete
VASTGOEDADVOCATEN & BELASTINGADVISEURS

Bezoekadres:
Emmaplein 5
1075 AW Amsterdam

Postadres:
Postbus 75638
1070 AP Amsterdam

T +31 (0)20 573 03 60
F +31 (0)20 570 96 70

Gemeente Amsterdam
T.a.v. het algemeen bestuur van de bestuurscommissie Centrum,
directie bedrijfsvoering, afdeling Juridische Zaken
Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM

7 maart 2017

[redacted]@rechtstaete.nl

Inzake: **(Pro-forma) Bezwaarschrift ter zake besluit d.d. 23 februari 2017 tot staken gebruik [redacted] wegens vlucht- en brandonveilig gebruik en strijd met bestemmingsplan**

Ons dossier: 6038
Uw kenmerk: BWT 34-17-0050

Geachte mevrouw [redacted] en/of overige leden van de bestuurscommissie Centrum,

Hierbij maken cliënten, de heer [redacted] en [redacted], als belanghebbenden bezwaar tegen het besluit d.d. 23 februari 2017 inhoudende staking gebruik van de eerste verdieping van het appartement aan de [redacted] te Amsterdam (hierna: het "**Besluit**"). Belanghebbenden laten zich ter zake deze bijstaan door mij, mr. [redacted], advocaat te Amsterdam, kantoorhoudende te (1075 AW) Amsterdam aan het Emmaplein 5 bij RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs.

Het Besluit wordt hierbij overgelegd als **bijlage 1**. Met het Besluit kunnen belanghebbenden zich om de meerdere redenen niet verenigen, zoals hierna uiteengezet zal worden.

Feitelijke situatie

Het pand aan de [redacted] is in 2009 gesplitst in twee appartementsrechten, één ter zake het restaurant gelegen op de begane grond en één ter zake het volledige bovenhuis. Belanghebbenden hebben op 8 november 2010 het appartementsrecht ter zake het bovenhuis van het pand gelegen aan de [redacted] (hierna: de "**Woning**") in eigendom verkregen (**bijlage 2**). Voorheen was het bovenhuis in gebruik als drie kleine bovenwoningen. In dat kader had het bovenhuis destijds 3 verschillende huisnummers. De voormalige eigenaar van de Woning heeft destijds al het huisnummer van de bovenste verdiepingen samen laten voegen waardoor de Woning thans nog bestaat uit de huisnummers [redacted] en [redacted]. Belanghebbende hebben de Woning volledig verbouwd tot een vierdubbele bovenwoning met dakterras, welke als volgt is ingedeeld:

- Begane grond: entree met hal en trapopgang;
- Eerste verdieping: overloop, 2 slaapkamers en 2 badkamers;
- Tweede verdieping: overloop, 3 slaapkamers, badkamer;

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs B.V. is gevestigd te Amsterdam en is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam onder nummer: 34154528. Op de werkzaamheden van RechtStaete zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin een aansprakelijkheidsbeperking is opgenomen. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam en zijn vermeld op de website www.rechtstaete.nl. Zij worden op verzoek kosteloos toegezonden.

- Derde verdieping: woonkamer, keuken en eetkamer;
- Vierde verdieping: werkkamer, wasmachineaansluiting, cv-ruimte, toilet en dakterras.

Als **bijlage 3** worden tekeningen overgelegd van de huidige indeling.

Huisnummers

Belanghebbenden wonen in de Woning met [redacted] ([redacted]) hebben. Kadastraal betreft het bovenhuis één en hetzelfde appartementsrecht. Belanghebbenden hebben er nooit meer bij stil gestaan dat de Woning nog altijd twee huisnummers had omdat zij de Woning zelf als één geheel aanmerken. Het aanvragen van een nieuw huisnummerbesluit ter zake de Woning betreft in het onderhavige geval slechts een formaliteit waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is. Ik verwijs hierbij naar onderdeel 2.2 van de Beleidsregels woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad Amsterdam 2017 (NO. 12):

"Bij samenvoegen van woonruimte wordt onderscheid gemaakt tussen het samenvoegen van zelfstandige woonruimte en het samenvoegen van onzelfstandige woonruimte. Een vergunning is niet vereist als een eigenaar-bewoner een aangrenzende woning wil samenvoegen voor eigen bewoning, of voor gebruik als kantoor- of praktijkruimte aan huis. Voorwaarde is dat minimaal 60% van de samengevoegde woningen wordt gebruikt voor bewoning."

De kamers met ieder een eigen badkamer op de eerste verdieping zijn in de toekomst bestemd voor de kinderen van belanghebbenden. Omdat zij nu nog [redacted] zijn slapen zij thans allebei nog in een klein slaapkamertje op de tweede verdieping. De bedoeling is echter dat zodra zij groter worden en meer ruimte nodig hebben zij ieder een eigen kamer met badkamer krijgen op de eerste verdieping.

Bed & Breakfast

Thans worden de slaapkamers op de eerste verdieping veelvuldig gebruikt door familie en vrienden van belanghebbenden. De ouders van de heer [redacted] komen vaak oppassen op hun kleinkinderen op dagen dat belanghebbenden allebei aan het werk zijn. Zij blijven dan vaak logeren in één van de kamers op de eerste verdieping. De heer [redacted] heeft lange tijd, gedeeltelijk gezamenlijk met de heer [redacted] in [redacted] gewoond. Onder meer hierdoor hebben zij veel vrienden en familie in het buitenland die geregeld op bezoek komen. Nadat de verbouwing van de Woning in 2011 was afgerond bedachten belanghebbenden dat zij de kamers op de eerste verdieping wanneer deze niet als logeerkamer door vrienden of familie in gebruik worden, kunnen gebruiken als voor een bed & breakfast (hierna: "**B&B**") aan huis. Via de website van de gemeente Amsterdam vernamen zij dat het hebben van een B&B aan huis was toegestaan mits aan de volgende vereiste werd voldaan:

1. *De woning heeft officieel de bestemming wonen.*
2. *U meldt het starten van een B&B van te voren bij uw stadsdeel.*
3. *U bent de hoofdbewoner van de woning en woont daar dus ook.*
4. *U exploiteert als hoofdbewoner de B&B zelf.*
5. *U gebruikt maximaal 40% van het totale vloeroppervlak van de woning voor uw B&B.*
6. *U houdt een hotelregister bij.*
7. *U ontvangt maximaal vier gasten tegelijk. Wilt u meer gasten ontvangen? Dan bent u op de hotelsector aangewezen.*

8. *U schenkt geen alcohol tegen betaling.*[1]

Belanghebbenden hebben van meet af aan deze voorwaarden van het gemeentelijk beleid (hierna: "**B&B-regeling**") voldaan zoals hierna nader zal worden toegelicht.

Ad 1 – De Woning heeft een woonbestemming conform het vigerende bestemmingsplan.
Ad 2 – Belanghebbenden hebben op 8 januari 2012 een melding ter zake de B&B gedaan (**bijlage 4**).
Ad 3 – Belanghebbenden zijn gezamenlijk eigenaar en hebben de Woning als hun hoofdverblijf.
Ad 4 – Belanghebbenden exploiteren zelf de B&B, genaamd '[redacted]'.
Ad 5 – Belanghebbenden gebruiken niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van de Woning voor de B&B. De slaapkamers met badkamer op de eerste verdieping bedragen allebei circa 20 m2, dit betreft in totaal ongeveer 23,5% van het vloeroppervlak van de Woning van circa 170 m2. Tevens worden een aantal ruimten, zoals het trappenhuis, keuken, dakterras, werkkamer van de Woning dikwijls gebruikt voor de B&B maar ook hiermee blijft het gebruik onder de 40%.
Ad 6 –Belanghebbenden houden een hotelregister bij. Een kopie van dit hotelregister van het laatste twee jaar (exclusief kamerprijzen) wordt als **bijlage 5** overgelegd.
Ad 7 – Belanghebbenden hebben in totaal 2 slaapkamers met 2 slaapplaatsen en ontvangen derhalve niet meer dan vier gasten tegelijk, dit wordt in het Besluit ook bevestigd.
Ad 8 – Belanghebbenden schenken geen alcohol tegen betaling.

Tevens dragen belanghebbenden netjes toeristenbelasting, btw en inkomstenbelasting af ter zake de inkomsten die zij genereren met de B&B. Onderbouwing hiervan wordt overgelegd als **bijlage 6** bij dit bezwaarschrift. Belanghebbenden hebben er derhalve rechtsgeldig op mogen vertrouwen dat hetgeen zij doen in overeenstemming is met de B&B-regeling. Zij doen derhalve hierbij expliciet een beroep op het rechtszekerheidsbeginsel alsmede het vertrouwensbeginsel.

Weerlegging overtredingen
De gemeente stelt dat sprake is van de volgende drie overtredingen:

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.

Belanghebbenden stellen zich op het standpunt dat zij geen van deze overtredingen hebben begaan. Zij voldoen immers aan de B&B-regeling waarbij de B&B onderdeel van de woning uitmaakt en derhalve de veel minder strikte eisen ter zake de brandveiligheid van toepassing zijn. Aan deze eisen wordt in het onderhavige geval ruimschoots voldaan. Het beschikken over een omgevingsvergunning brandveilig gebruik is geen vereiste ingevolge de B&B-regeling. Tevens geldt dat zij niet handelen in strijd met het bestemmingsplan De Woning heeft een woon-bestemming en wordt derhalve als zodanig gebruik. De B&B past binnen de bestemming wonen, ik verwijs hierbij naar de eerste voorwaarden van de B&B-regeling.

Bestuursdwang
Gelet op deze vermeende overtredingen heeft de Gemeente besloten om spoedeisende bestuursdwang toe te passen en is op 23 februari 2017 met behulp van een slotenmaker de Woning binnen gegaan. De gemeente heeft de aanwezige gasten van de B&B ondervraagd, kamers doorzocht en de sloten van de kamers op de eerste verdieping vervangen. Vervolgens zijn de gasten op straat gezet en de kamers op slot gedraaid. Sindsdien hebben

[1] https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7BC8EA978C-5861-4C8D-906E-C805F4D80CD8%7D#case_%7B11320D85-710C-42D8-86BD-1F762E577F8E%7D.

belanghebbenden de B&B noodgedwongen moeten sluiten en alle boekingen moeten annuleren. De aanwezige gasten waren emotioneel en zeer ontdaan. Tevens heeft het belanghebbenden veel moeite gekost om ter zake alle reserveringen die zij noodgedwongen moesten annuleren vervangende accommodatie te vinden. Belanghebbenden lijden hierdoor aanzienlijke schade die niet alleen uit inkomstenderving maar ook uit reputatieschade en de kosten wegens juridische bijstand bestaat.

Belanghebbenden zijn van mening dat de maatregelen die de gemeente in het onderhavige geval heeft genomen buiten proportioneel zijn. Zij menen dat zij geen enkele overtreding hebben begaan en indien en voor zover dat al niet het geval geweest is zij er rechtsgeldig op hebben mogen vertrouwen dat zij voldeden aan de B&B-regeling. Belanghebbenden hebben reeds begin 2012 de B&B aangemeld bij de gemeente en exploiteren de B&B al 5 jaar op deze manier. Indien de gemeente redenen had om aan te nemen dat het gebruik niet in overeenstemming was met de regelgeving had het op haar weg gelegen om eerst eens (schriftelijk) te informeren bij belanghebbenden.

Belanghebbenden zijn hier nu volledig mee overvallen. Met hen is pas op de dag zelf (23 februari 2017) telefonisch contact opgenomen door de gemeente. Zij hebben toen direct aangegeven dat zij in de veronderstelling verkeerde dat zij voldeden aan de B&B-regeling. Voorts hebben zij de gemeente verzocht om indien en voor zover de gemeente het hier niet mee eens was een brief te sturen om dit toe te lichten. De gemeente heeft dit nagelaten en is direct dezelfde dag over gegaan tot het binnentreden en het vervangen van de sloten. Belanghebbenden hebben op deze manier geen kans gehad om de situatie op juiste wijze toe te lichten aan de gemeente, met elkaar te overleggen en juridisch advies in te winnen. Indien de gemeente zorgvuldiger had gehandeld en belanghebbenden had geïnformeerd dat zij voornemens was om tot handhaving over te gaan had de schade aanzienlijk beperkt kunnen worden. Een dergelijke overvallingstactiek was in het onderhavige geval niet nodig geweest. Belanghebbenden hebben er nooit een geheim van gemaakt dat zij toeristen ontvingen in hun B&B en hebben dit ook vooraf bij de gemeente gemeld.

Ingevolge het voorgaande zijn belanghebbenden van mening dat de gemeente in het onderhavige geval heeft gehandeld in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder in elk geval het zorgvuldigheidsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel. Waardoor belanghebbenden onevenredig worden benadeeld en aanzienlijke schade lijden.

<u>B&B is onderdeel van de Woning</u>

Ingevolge het Besluit en het telefoongesprek dat ik namens belanghebbenden op woensdag 1 maart 2017 heb gevoerd met mevrouw [redacted], jurist handhaving bij de afdeling Toezicht & Handhaving, Wonen van de Gemeente Amsterdam begrijpen belanghebbenden dat de gemeente meent dat het in het onderhavige geval gaat om twee verschillende appartementen, respectievelijk gelegen op de eerste verdieping en op de overige verdiepingen. Hierna zal nader uiteengezet worden waarom dit standpunt niet overeenkomt met de feitelijke situatie.

Het volledige bovenhuis betreft namelijk één woning waarin belanghebbenden wonen en tevens een B&B uit oefenen. Dit blijkt onder meer uit het volgende:

1. De kamers op de eerste etage worden niet alleen gebruikt voor de B&B maar ook veelvuldig als logeerkamer voor vrienden en familie van belanghebbenden. Tevens staat alle huishoudelijke zaken die niet enkel voor de B&B maar ook door belanghebbenden in prive gebruikt worden in de kast op de eerste etage. Voorts staan op de overloop een kinderfietsje, kinderwagen en de bolderkar en hangen er jassen,

staan er schoenen en paraplu's die van belanghebbenden in prive zijn maar ook geregeld door de gasten worden gebruikt.

2. Het ontbijt voor de gasten (dat op aanvraag beschikbaar is) wordt bereid in de keuken op de derde verdieping en naar keuze van de gasten geserveerd in de keuken op de derde verdieping of in de kamers op de eerste verdieping. Dit wordt tevens ook expliciet vermeld op de website van de B&B, [redacted]. Voorts worden de gasten van de B&B uitgenodigd voor een welkomstdrankje in de woonkamer/keuken op de derde etage, mits de gasten dit op prijs stellen en het aankomsttijdstip dit toelaat. De gasten mogen desgewenst gebruik maken van de telefoon en computer in de werkkamer op de vierde verdieping voor het uitprinten van boardingpassen of het maken van reserveringen. Gasten mogen foto's maken en genieten van het uitzicht vanaf het dakterras op de vierde verdieping. Voorts wordt gebruik gemaakt van de wasmachine op de vierde verdieping ter zake de B&B. Gasten gebruiken regelmatig de wc en badkamer op de tweede verdieping en slaan op de dag van aankomst en vertrek hun bagage hier op.
3. De voordeur van de Woning is op de begane grond. Tevens kunnen de tussendeuren op de eerste verdieping apart worden afgesloten. Wat betreft de slaapkamers op de eerste verdieping is dit enkel al noodzakelijk teneinde te voorkomen dat de gasten van de B&B kamer zonder meer bij elkaar binnen kunnen lopen. De tussendeur naar de tweede verdieping is in elk geval overdag niet op slot zodat de gasten van de B&B altijd om hoog kunnen lopen. Belanghebbenden draaien de tussendeur naar de tweede verdieping 's nachts wel op slot maar dit is meer om te voorkomen dat de twee jonge kinderen van belanghebbenden niet zomaar naar beneden kunnen lopen.
4. De Woning heeft slechts één aansluiting voor nutsvoorzieningen en beschikt over één keuken.

Kortom, de B&B vormt een integraal geheel met de Woning. Naar de gasten wordt ook duidelijk gecommuniceerd dat belanghebbenden zelf in het huis wonen en dit past ook binnen het concept van de B&B. De kamers op de eerste verdieping betreffen aldus geen zelfstandige ruimten met logiesfunctie als bedoeld in artikel 1.1 lid 2 van het Bouwbesluit.

Samenvoeging huisnummers

Belanghebbenden hebben op 28 februari 2017 direct een aanvraag ingediend om de huisnummers I en II samen te voegen tot I huisnummer (**bijlage 7**). In reactie hierop heeft de gemeente aangegeven dat deze aanvraag pas in behandeling wordt genomen als ter zake de onderhavige kwestie is beslist. Belanghebbenden verzoeken hierbij dit verzoek alsnog zo spoedig mogelijk in behandeling te nemen teneinde te bewerkstelligen dat de Woning ook als één geheel bij de gemeente geregistreerd staat.

Brandveiligheid

De Woning is in 2011 door een professionele aannemer gerenoveerd waarbij gebruik is gemaakt van hoogwaardige en brandveilige materialen. Tevens is er een blusvoorziening aanwezig en beschikken in elk geval de slaapkamers op de eerste verdieping over goede brandmelders en koolmonoxidemelders, hetgeen ingevolge het Besluit door de brandweer wordt bevestigd. Het Besluit van de gemeente om in het onderhavige geval tot handhaving over te gaan is derhalve onevenredig en staat niet in verhouding tot de daarmee te dienen belangen. Het feit dat de situatie brandonveilig en derhalve spoedeisend zou zijn wijzen belanghebbenden uitdrukkelijk van de hand. Indien en voor zover zij al niet volledig zouden voldoen aan de B&B-regeling geldt dat de scheidslijn tussen wanneer een B&B wel onderdeel van de Woning is en wanneer dit niet het geval zodanig dun is, dat dit belang niet afdoende is om per direct de toeristen op straat te zetten en de B&B te sluiten. Indien en voor zover de B&B-regeling wel van toepassing is, blijkt de brandveiligheid namelijk wel afdoende te zijn.

Tegenstrijdigheid beleid gemeente

Belanghebbenden begrijpen het beleid van de gemeente dat de B&B onderdeel uit moet maken van hun woning, hetgeen thans het geval is. Zij wijzen er echter expliciet op dat de gemeente niet van hen kan verlangen dat de volledige Woning ter beschikking wordt gesteld aan de gasten van de B&B. Indien dat het geval is voldoen zij namelijk niet meer aan het vijfde vereiste van de B&B-regeling dat maximaal 40% van het totale vloeroppervlak van de Woning gebruikt mag worden voor de B&B. Indien en voor zover meer dan 40% gebruikt wordt voor de B&B lopen zij tegen de regel aan dat zij maximaal 60 dagen per jaar mogen verhuren op grond van het overige beleid van de gemeente ter zake (vakantie)verhuur.

Conclusie

Belanghebbenden begrijpen dat de gemeente handhavend dient op te treden teneinde illegale (toeristen)verhuur aan te pakken. Te meer nu website als Airbnb de afgelopen jaren enorm in populariteit zijn gestegen. Belanghebbenden moedigen dit strikte beleid van de gemeente derhalve zelfs aan. Alleen al om oneerlijke concurrentie te voorkomen. Dit beleid moet echter niet zo vergaan dat personen zoals belanghebbenden die netjes aan de regelgeving voldoen hier de dupe van worden. De gemeente heeft in het onderhavige geval nu juist de *'verkeerde'* te pakken, namelijk één van de uitzonderingen die wel voldoen aan hetgeen dat toegestaan is!

Gelet op het vorenstaande verzoeken belanghebbenden om het Besluit in heroverweging te nemen, het bezwaar gegrond te verklaren en het Besluit te vernietigen. Voorts verzoek ik, onder verwijzing naar artikel 7:15 lid 2 Awb, de kosten die belanghebbenden hebben gemaakt en nog zullen maken in verband met de behandeling van dit bezwaar aan hen te vergoeden. Tot de kosten waarvan vergoeding wordt verzocht behoren onder meer de kosten van de door mij verleende rechtsbijstand.

Zowel belanghebbenden als ik zijn uiteraard bereid om het vorenstaande nader toe te lichten. Tevens verzoek ik u dit bezwaar zo spoedig mogelijk in behandeling te nemen, teneinde de schade voor belanghebbenden niet verder te laten oplopen. Indien en voor zover u niet in staat bent om voor 22 maart a.s. ter zake dit bezwaar te beslissen verzoek ik u om cliënte in elk geval gedurende de periode vanaf 23 tot en met 29 maart a.s. toegang te verschaffen tot de kamers op de eerste etage. Gedurende die periode komen er namelijk familie/vrienden van belanghebbenden op bezoek die graag in de kamers op de eerste verdieping zouden verblijven en thans reeds vliegtickets en dergelijke al hebben geboekt.
Uw spoedige reactie zie ik met belangstelling tegemoet.





BIJLAGE 1

Gemeente
Amsterdam
Centrum

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 256 4433
www.centrum.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Uitreiken, opplakken, aantekenen (en per gewone post)

[redacted]

Datum 23 februari 2017
Kenmerk BWT 34-17-0050
Behandeld door [redacted]
Kadastrale aanduiding [redacted]

Onderwerp **STAKEN GEBRUIK LOGIESGEBOUW/HOTEL [redacted], WEGENS VLUCHT- EN BRANDONVEILIG GEBRUIK EN STRIJD BESTEMMINGSPLAN**

Geachte heren [redacted] en [redacted],

Op 23 februari 2017 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam, samen met de Brandweer Amsterdam-Amstelland een bezoek gebracht aan het adres [redacted] Op dit adres zijn toeristen aangetroffen in twee logiesverblijven. Dit betekent dat er sprake is van één logiesgebouw/hotel. Op het adres staan twee personen ingeschreven in het GBA systeem, namelijk de heer [redacted] en mw. [redacted]. De eigenaar van dit gebouw bent u, namelijk [redacted] en [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, 2.99, 2.100, 2.111, 2.113, 2.114, 2.115, 6.1, 6.3, 6.19, 6.20, 6.22, 6.23, 6.24, 6.26, 6.27, 6.31, 6.33, 6.35, 6.36 Bouwbesluit en artikel 10.1 van het geldende bestemmingsplan

Postcodegebied 1012 i.s.m. artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo, gelasten wij [redacted] en [redacted], als eigenaren van het adres [redacted] om het gebruik van dit adres als logiesgebouw/hotel onmiddellijk te (laten) staken en gestaakt te houden.

Bestuursdwang
Aangezien er sprake is van een onveilige situatie op dit adres hebben wij de voordeuren van de twee logiesverblijven van dit adres op donderdag 23 februari 2017, na 16.00 uur afgesloten, door het slot 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 heer [redacted] op het telefoonnummer 020-[redacted] of met mevrouw [redacted] op het telefoonnummer 020 251 [redacted]

Nadere toelichting
Overtredingen
Er zijn toeristen aangetroffen op het bovengenoemde adres. 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 de eigenaren 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 23 februari 2017 is geconstateerd dat het adres [redacted] te Amsterdam bestaat uit vijf bouwlagen. De onderste bouwlaag is een restaurant. Op de eerste verdieping zijn twee logiesverblijven aangetroffen, waar in totaal vier personen (toeristen) uit [redacted] aanwezig waren. [redacted] 10.2.d en 10.2.g . In het logiesverblijf aan de voorzijde zijn een [redacted] man en vrouw aangetroffen. Deze toeristen hebben verklaard [redacted] 10.2.d en 10.2.g In het logiesverblijf aan de achterzijde zijn twee [redacted] vrouwen aangetroffen. Deze toeristen hebben verklaard [redacted] 10.2.d en 10.2.g . In ieder logiesverblijf zijn twee slaapplaatsen aangetroffen. Ieder logiesverblijf heeft ook een eigen

badkamer met toilet. 10.2.d en 10.2.g
[redacted]
.

De tweede, derde en zolderverdieping vormen één woning. Hier zijn geen toeristen aangetroffen.

Over het adres [redacted] wordt op de website www.airbnb.nl reclame gemaakt. De namen van de logiesverblijven zijn '[redacted]' en '[redacted]'. Op de website wordt als host '[redacted]' genoemd.

Op basis van de constateringen komen wij tot de conclusie dat de eerste verdieping bestaat uit twee logiesverblijven, die worden gebruikt als een logiesfunctie. Samen vormen deze twee logiesverblijven een logiesgebouw/hotel. In dit logiesgebouw/hotel zijn in totaal vier slaapplaatsen aanwezig. Bij de controle zijn vier toeristen uit [redacted] aangetroffen.

Spoedeisend optreden vanwege brand- en vluchtonveilige situatie

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 noodverlichting, geen vluchtrouteaanduidingen, geen blusmiddelen, geen brandweeringang en geen zelfsluitende deuren aanwezig zijn. Verder is de compartimentering en subbrandcompartimentering onvoldoende en voldoet de beschermde vluchtroute niet. 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 adres [redacted] heeft in het bestemmingsplan Postcodegebied 1012 de bestemming Gemengd- 1.3. Uit artikel 10.1 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 geen sprake is van woningen, maar 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 op 23 februari 2017 telefonisch gesproken met de heren [redacted] (omstreeks 11.45 uur) en [redacted] (12.05 uur) en gevraagd waarom dit adres als logiesgebouw/hotel wordt gebruikt. De heer [redacted] gaf aan dat hij dacht dat er aan de regelgeving wordt voldaan. Hij wenst niet mee te werken aan de sluiting van de logiesverblijven en zal daarbij niet aanwezig zijn. De heer [redacted] gaf aan dat hij de hele actie overdreven en overbodig vindt. Hij was van plan om de woning op de eerste verdieping met de woning op de bovengelegen verdiepingen samen te voegen, maar hier is hij niet aan toe gekomen. De gemeente had ook gewoon eerst een brief kunnen sturen.

Wij merken hierover het volgende op.

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. Aangezien er niet aan de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan en er geen omgevingsvergunning brandveilig gebruik is verleend, wordt er niet aan de regelgeving voldaan. Voorts wordt opgemerkt dat u in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan handelt. 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 en moeten wij handhavend optreden. De projectmatige aanpak van illegale hotels heeft binnen de gemeente Amsterdam een hoge prioriteit. Uw stelling dat de actie overdreven en overbodig is volgen wij dan ook niet. Gelet op de geconstateerde brandonveilige situatie is er sprake van een spoedeisende situatie. Om deze reden leggen wij dit handhavingsbesluit op.

Uw zienswijze geeft geen aanleiding om van handhaving af te zien.

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 heer [redacted] op het telefoonnummer 020-25.2[redacted] Voor vragen over de procedure kunt u contact opnemen met mevrouw [redacted] op het telefoonnummer 020 251[redacted].

Hoogachtend,
namens het algemeen bestuur van de bestuurscommissie Centrum

[redacted]

Teammanager Gebruikstoezicht
[redacted]

Bezwaar

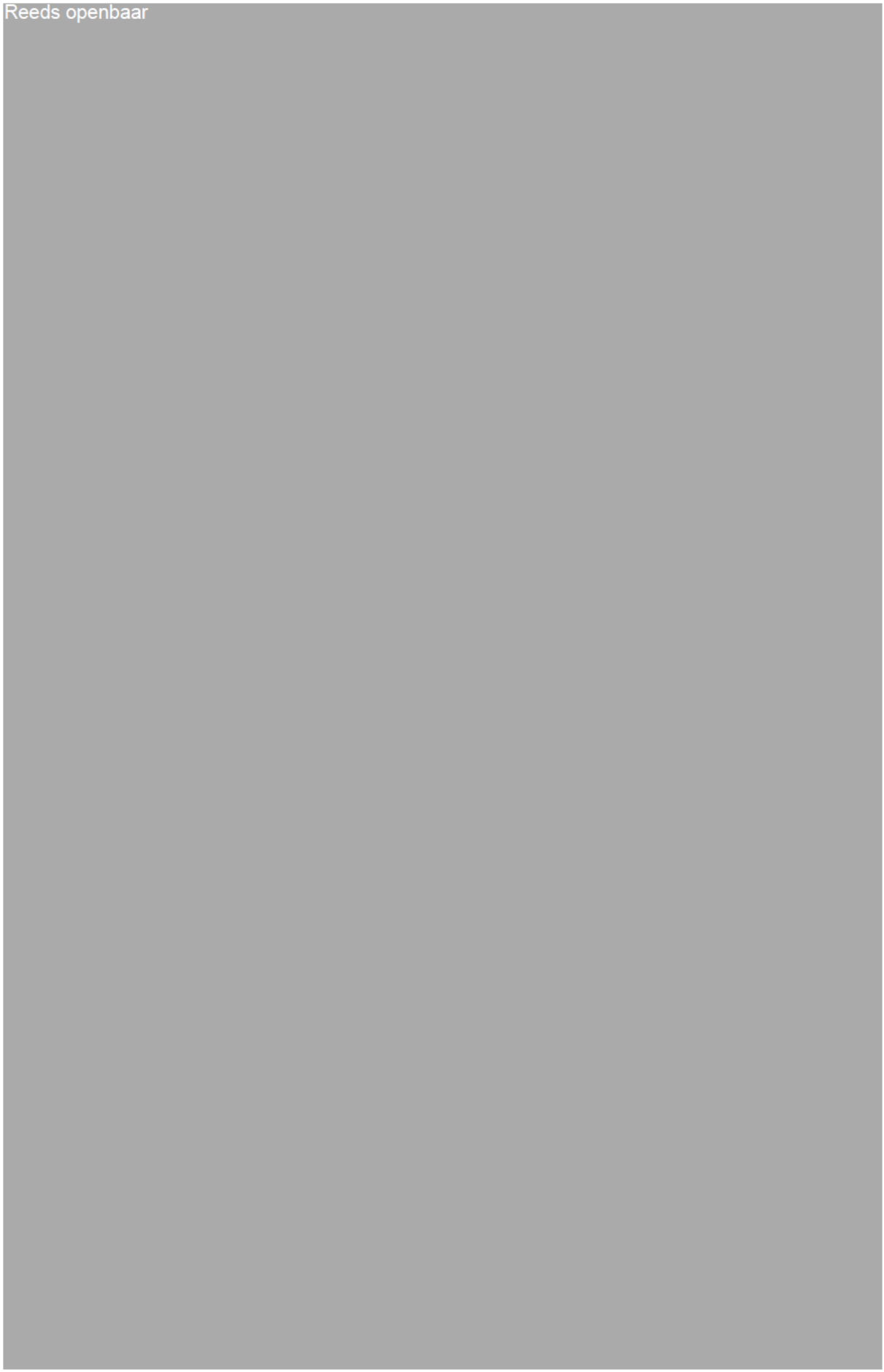
Iedere belanghebbende bij dit besluit kan, op grond van artikel 7:1, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, binnen zes weken na verzending van dit besluit, een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het algemeen bestuur van de bestuurscommissie Centrum, directie bedrijfsvoering, afdeling Juridische Zaken, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam. Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en bevat tenminste de naam, het adres en telefoonnummer van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht, alsmede de gronden van het bezwaar.

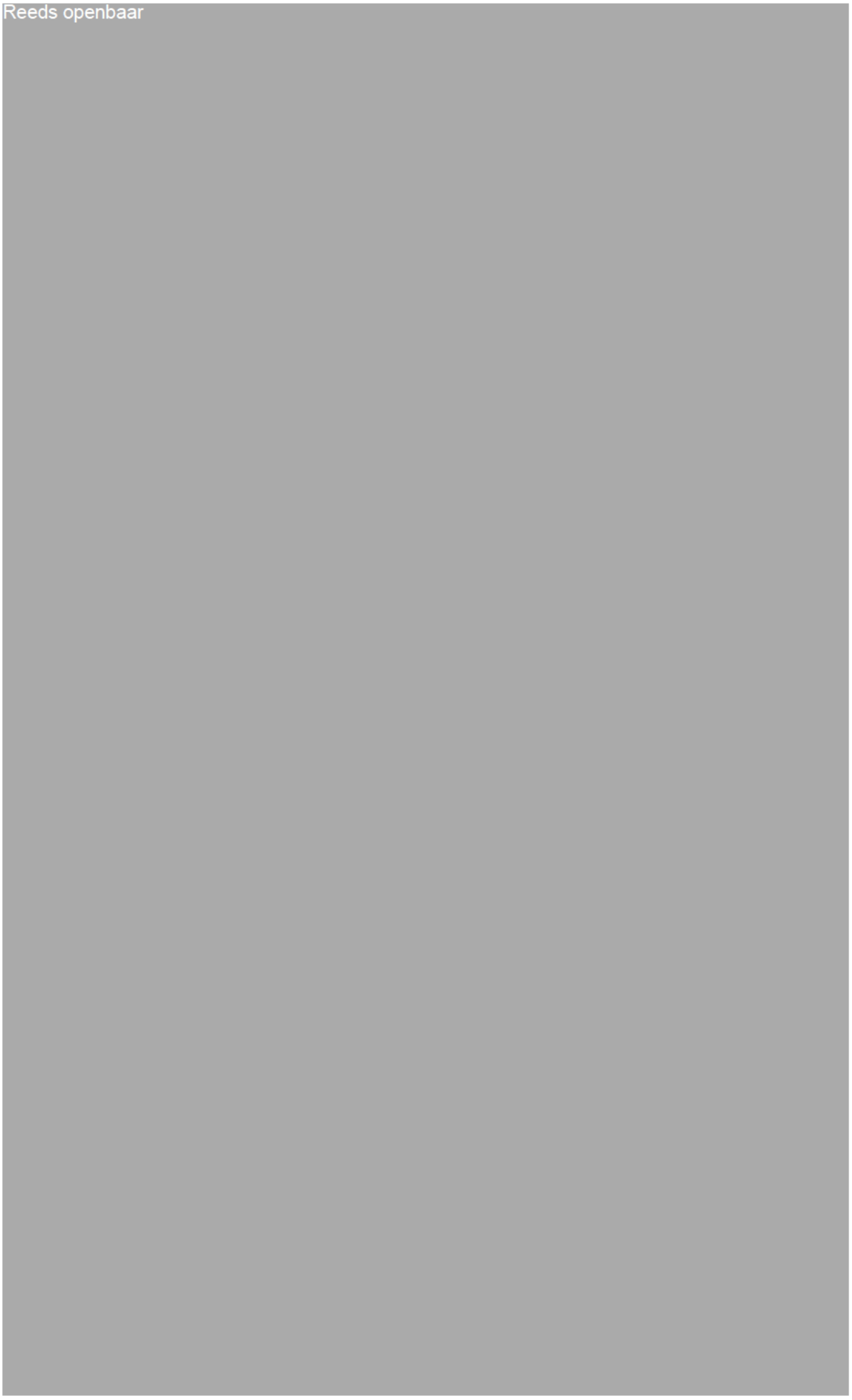
Een bezwaarschrift schorst niet de werking van het besluit.

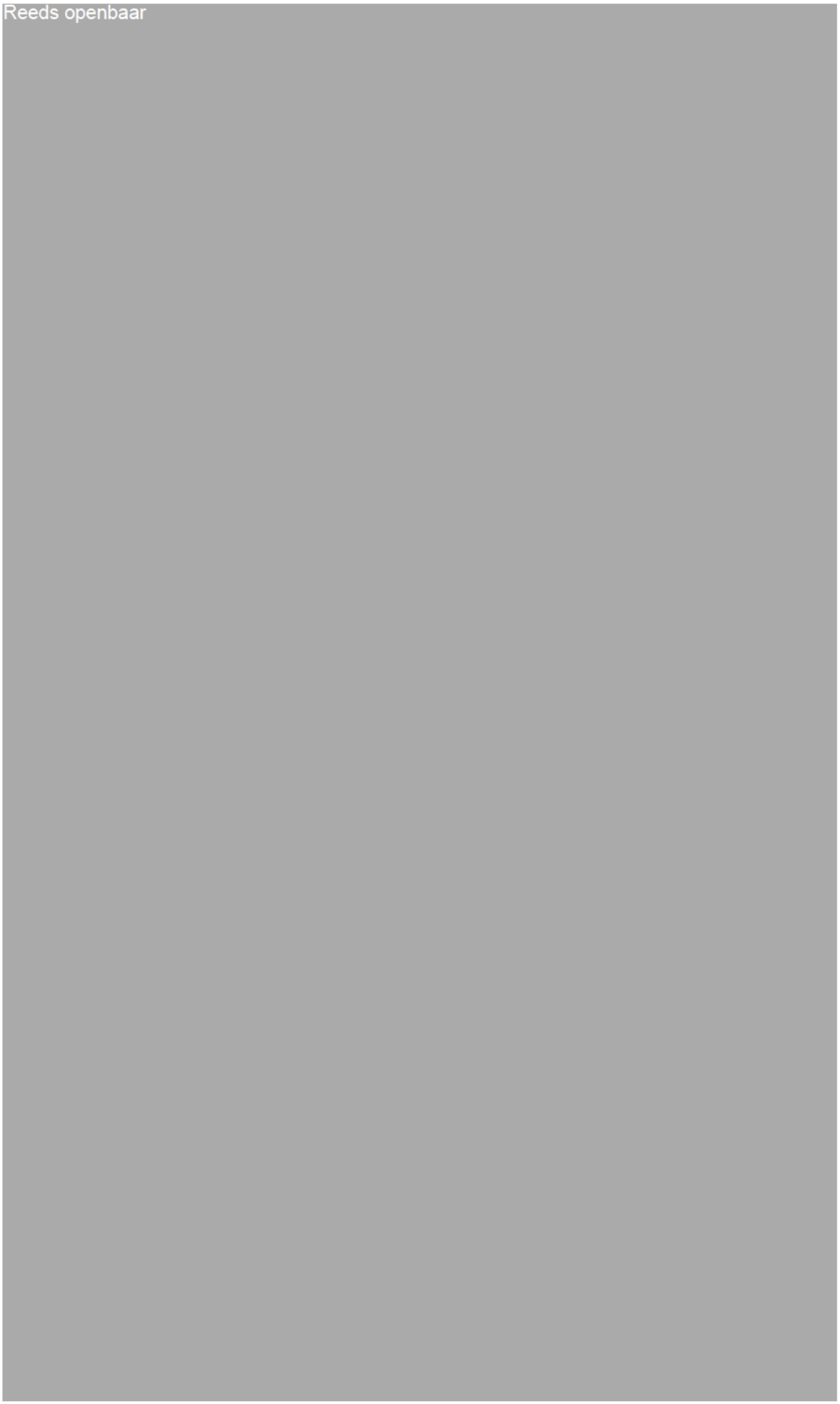
Als onverwijlde spoed dat vereist, kan na indiening van een bezwaarschrift bovendien een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam.

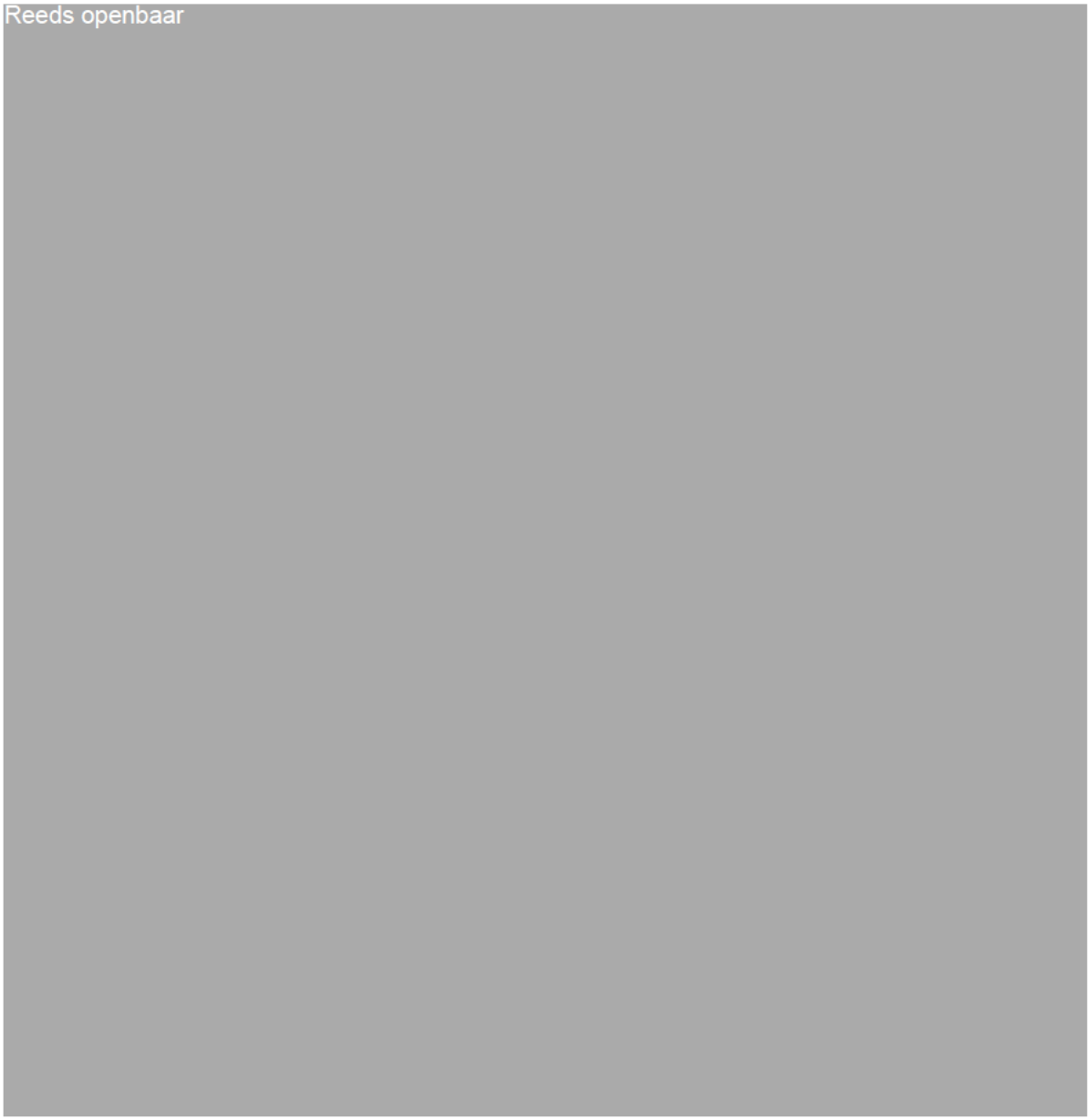
Een verzoek om voorlopige voorziening kan ook digitaal worden gevraagd. Dat kan via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikking over een elektronische handtekening (DigiD). De precieze voorwaarden staan op genoemde site. Aan het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffiekosten verbonden.

BIJLAGE 2


Reeds openbaar


Reeds openbaar


Reeds openbaar

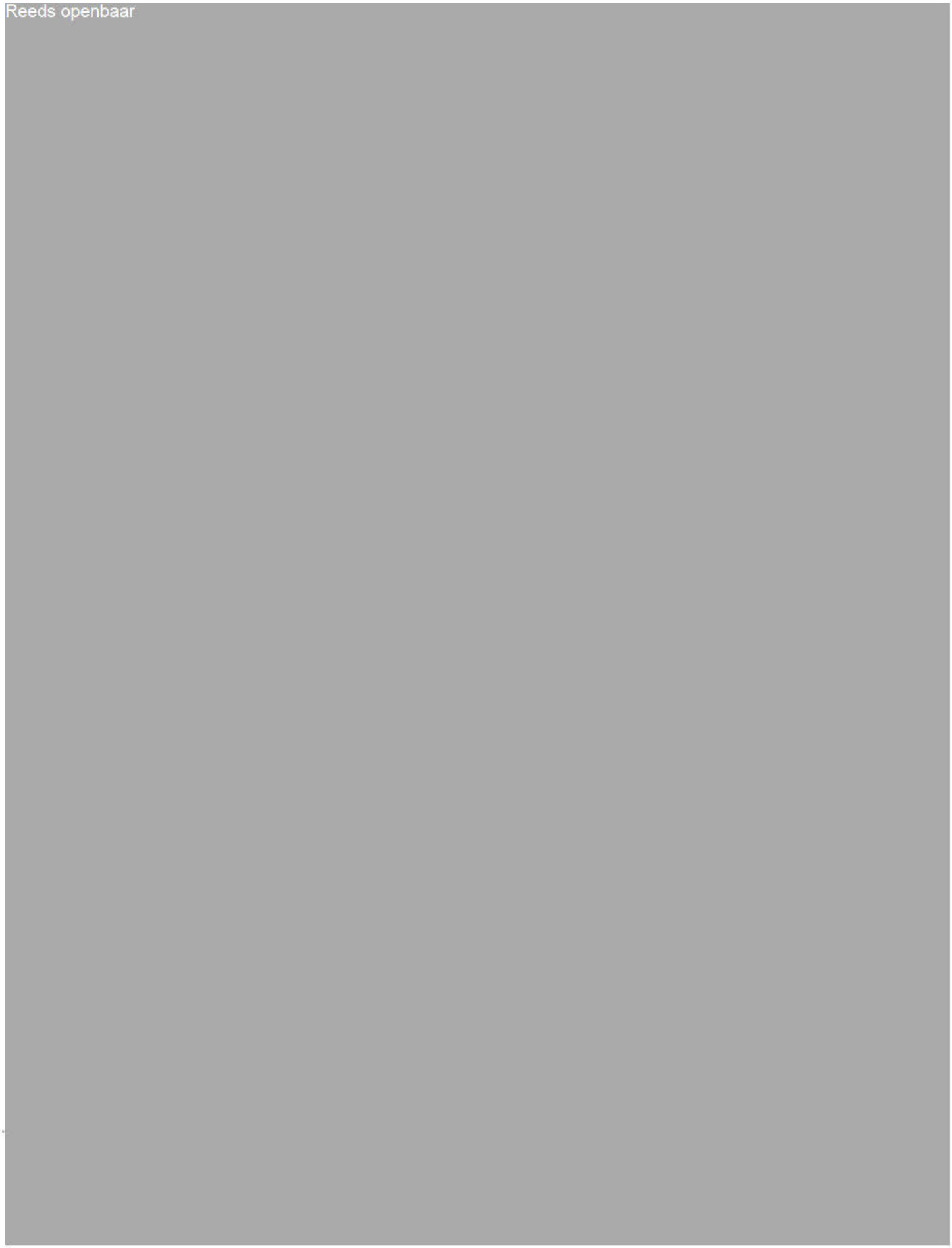

Reeds openbaar


Reeds openbaar

Kadastraal bericht object

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Kadaster

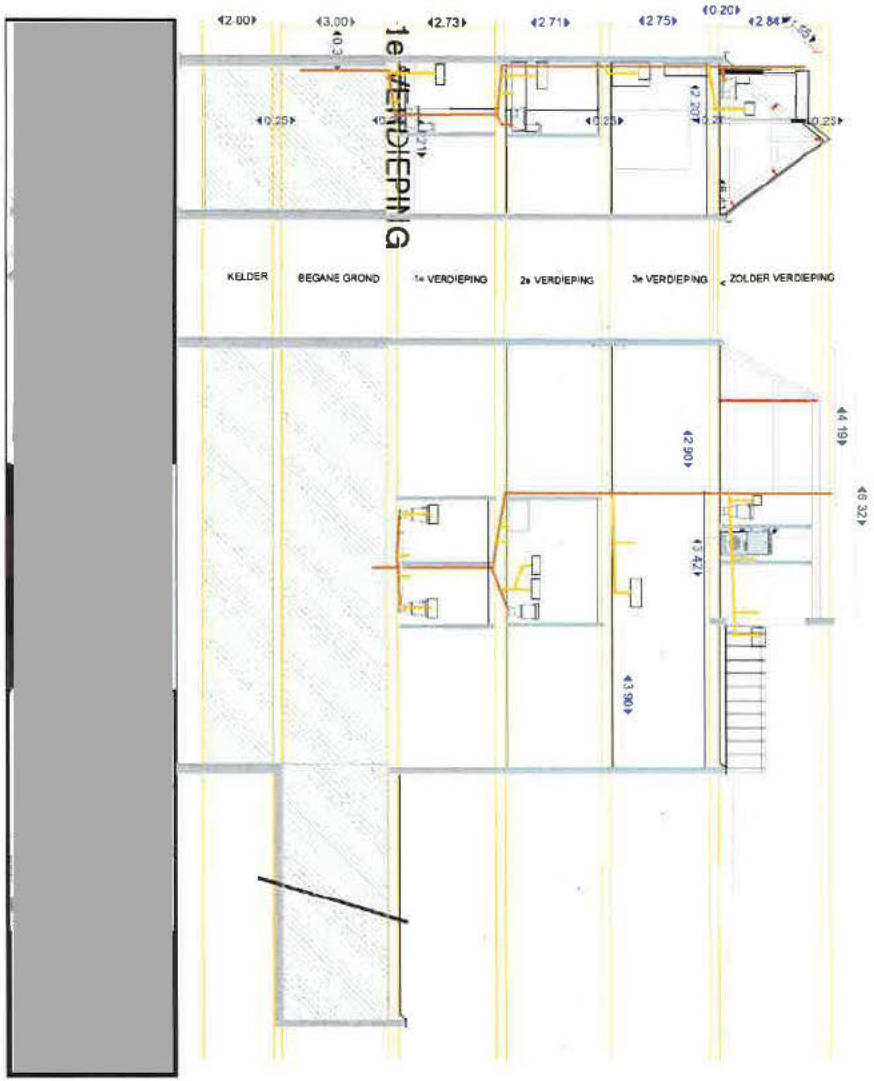


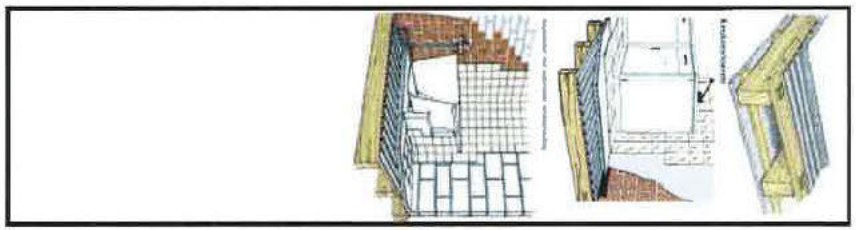


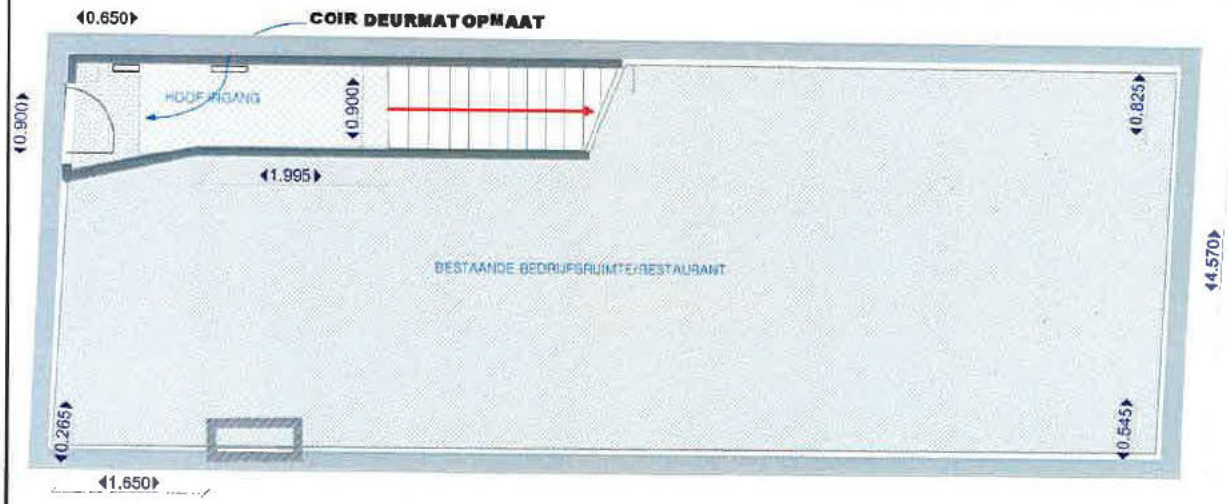
Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

BIJLAGE 3


KELDER
BEGANE GROND
1e VERDIEPING
2e VERDIEPING
3e VERDIEPING
ZOLDER VERDIEPING





BEGANE GROND 1:50

INFORMATIE:

DEURMAT:
VLAK MET TEGELS/ METALEN RANDSTROOK

NOTAS:

ARCHITECT:

NAAM:
GRACHTENPAND

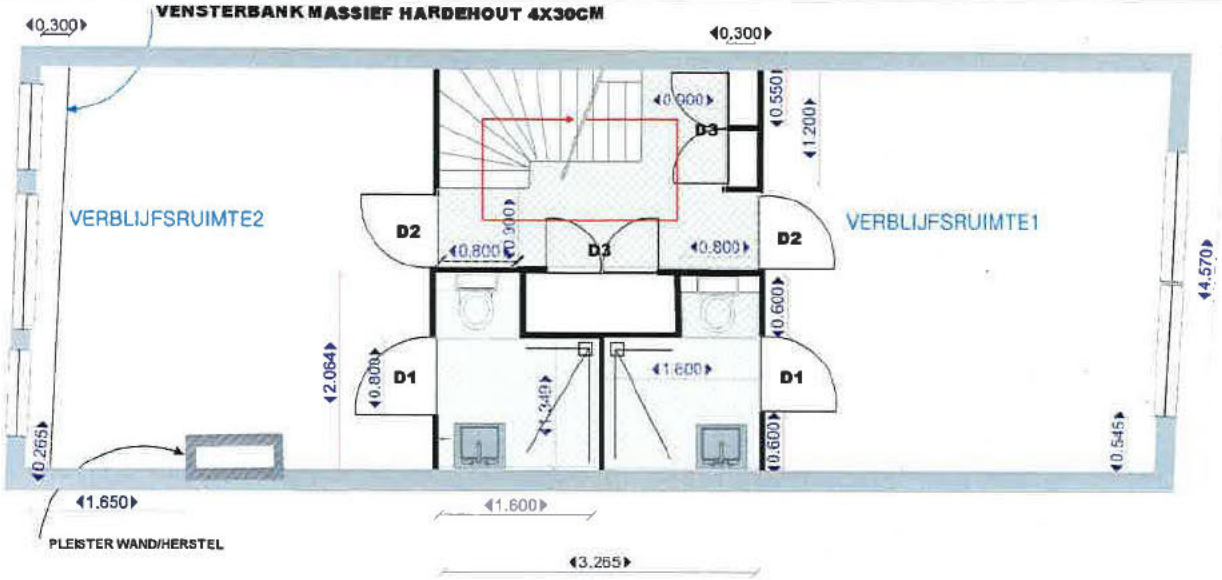
PROJECKT :

ADRES:

TEKENING/ BESKRIVING :
NIEUWSITUATIE

DATUM: **10/2/2010**

PAGINA: VAN



EERSTE VERDIEPING 1:50

INFORMATIE:

NOTAS:

ARCHITECT:

NAAM:

GRACHTENPAND

PROJECKT :

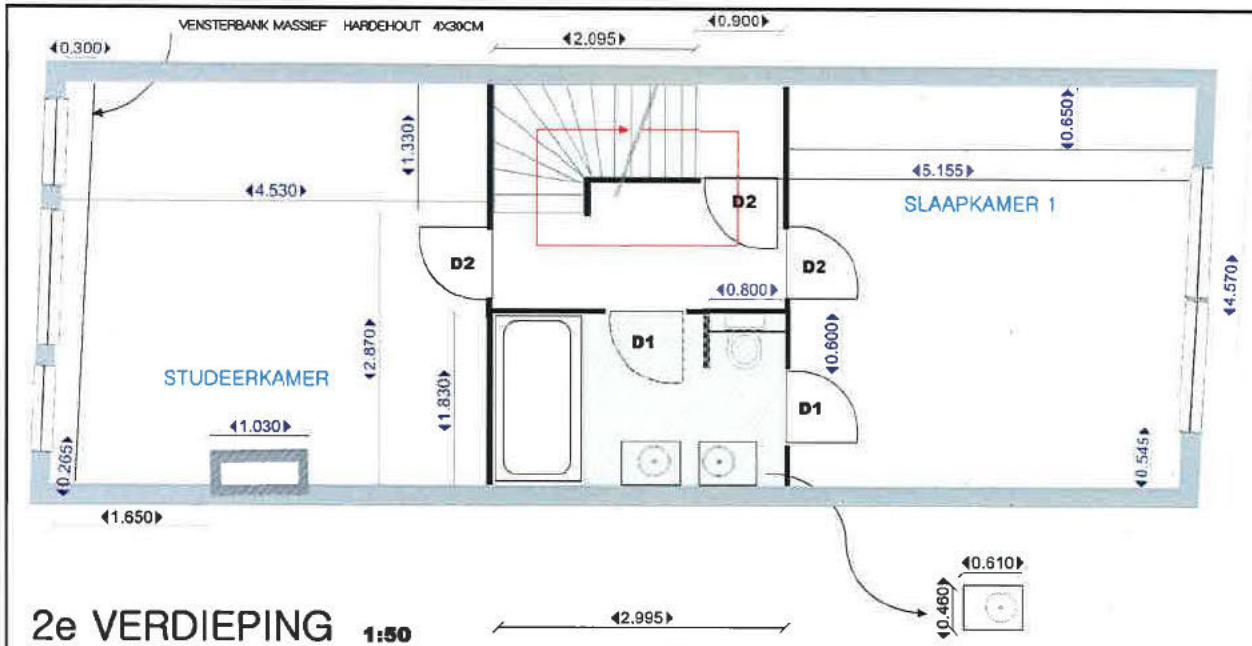
ADRES:

TEKENING/ BESKRIVING :

NIEUWSITUATIE

DATUM: **10/2/2010**

PAGINA: VAN

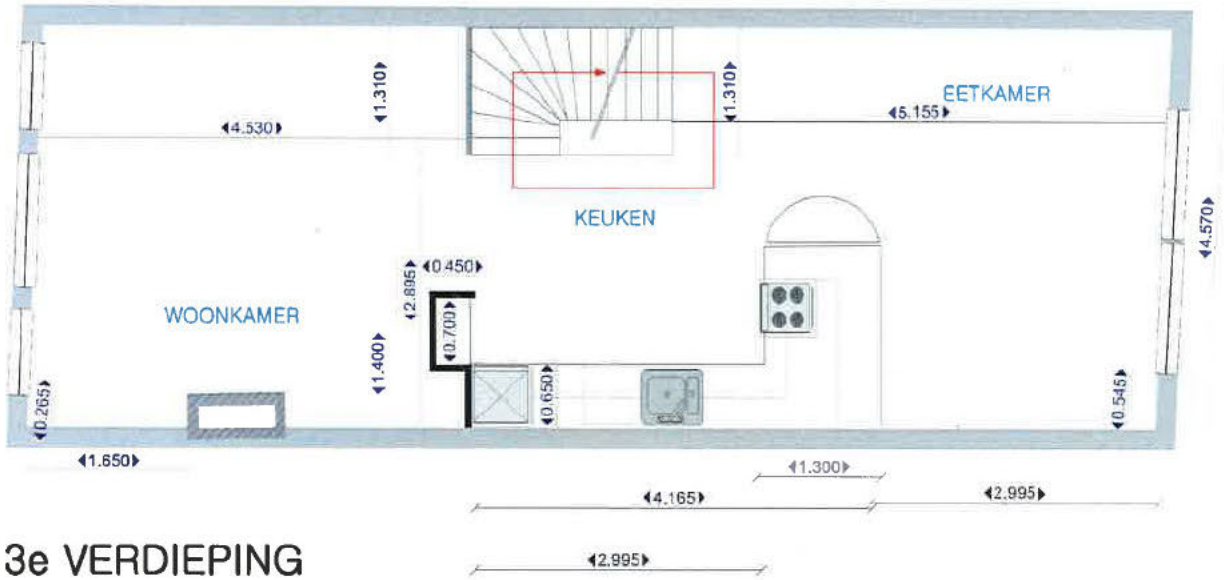


2e VERDIEPING 1:50

INFORMATIE:

NOTAS:

NAAM:
GRACHTENPAND
PROJECKT :
ADRES:
TEKENING/ BESKRIVING :
2E NIEUWSITUATIE
DATUM: **7/2/2010**
PAGINA: VAN



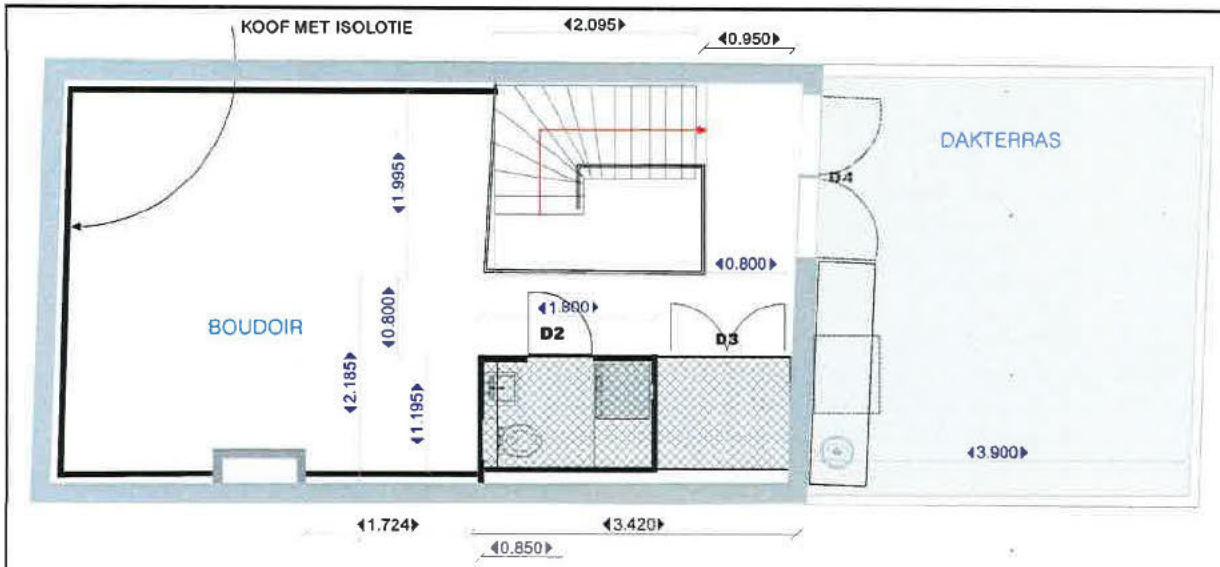
3e VERDIEPING

INFORMATIE:

NOTAS:

ARCHITECT:

NAAM:
GRACHTENPAND
PROJECKT :
ADRES:
TEKENING/ BESKRIVING :
3E NIEUW BOUW
DATUM: **9/2/2010**
PAGINA: VAN



ZOLDERVERDIEPING 1:50

INFORMATIE:

NOTAS:

NAAM:
GRACHTENPAND
PROJECKT :
ADRES:
TEKENING/ BESKRIVING :
ZOLDER NIEUWSITUATIE
DATUM: **10/2/2010**
PAGINA: VAN

5

[redacted]

[redacted]

Rapportnummer:	**W1012GD10I_1**
Rapporttype:	**Model Financiering Woonruimte**
Uitgebracht op:	**16-8-2016**
Uitgebracht door:	**Fides Taxateurs** **Waterlooplein 11 T** **1011NV AMSTERDAM** **KVK nummer 64785513**
Taxateur:	**de heer ing.** [redacted]

Het NWWI verwerkt de persoonsgegevens zoals vastgelegd in dit taxatierapport. Voor meer informatie over deze verwerking verwijst het NWWI naar haar Privacy Statement, welke u kunt vinden op www.nwwi.nl/privacy.

INHOUDSOPGAVE

A. OPDRACHT/OPNAME 3
B. OBJECT 3
C. DOEL VAN DE TAXATIE 3
D. WAARDERING 4
E. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID 4
F. IN DIT RAPPORT KOMEN DE VOLGENDE BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN VOOR 5
G. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN 6
H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING 7
I. ONDERHOUDSTOESTAND, NIEUWBOUW, VERBOUWING EN/OF VERBETERING 8
J. MILIEU/VERONTREINIGING 9
K. EIGEN BEWONING EN/OF BEWONING DOOR DERDEN (anderen dan de eigenaar) 9
L. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL 9
M. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN 12
N. NADERE MEDEDELINGEN 12
O. VISUELE OBJECTPRESENTATIE 13
P. MODELMATIGE RAPPORTEN 18
Q. BIJLAGEN 19
Normblad 20

Taxatierapport

financiering woonruimte

Versie: april 2016, vastgesteld door CHF, NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar

Bij dit taxatierapport behoort het
Normblad Taxatierapport
Financiering woonruimte

Dit rapport is geregistreerd op www.nwwi.nl onder nummer: 89495169266361

ALGEMEEN

A. OPDRACHT/OPNAME

Waardepeildatum:	16 augustus 2016
Naam opdrachtgever:	
Adres opdrachtgever:	
Opdracht is uitgevoerd door taxateur:	
Ingeschreven in de kamer Wonen van het:	
Lid van/aangesloten bij:	VBO
Naam kantoor:	Fides Taxateurs
Adres kantoor:	Waterlooplein 11 F 1011NV AMSTERDAM
Inspectiedatum:	16 augustus 2016

B. OBJECT

Woningtype:	bovenwoning
Adres:	
Postcode en plaats:	
De (hemelsbreed gemeten) afstand tussen het vestigingsadres van het kantoor van de taxateur en het getaxeerde object bedraagt:	

C. DOEL VAN DE TAXATIE

Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:

a.	Het verkrijgen van (hypothecaire) financiering:	Ja
b.	Verkrijging Nationale Hypotheek Garantie (NHG):	Nee

D. WAARDERING

Waarderingsgrondslag

Onder Marktwaarde wordt verstaan: 'Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.'

Het object is per waardepeildatum getaxeerd op:

- Marktwaarde:	€ 895.000,- zegge: achthonderdvijfennegentigduizend euro

E. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID

1. Toepasselijkheid van de European Valuation Standards De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht conform de meest recente eisen van de European Valuation Standards (EVS). Indien er afgeweken is van deze standaard, verklaart de taxateur in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken:	Ja, met uitzondering van de aanwezigheid van de opdrachtvoorwaarden.
2. Normblad Taxatierapport financiering woonruimte De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht overeenkomstig het 'Normblad Taxatierapport financiering woonruimte versie april 2016':	Ja, met uitzondering van de aanwezigheid van de opdrachtvoorwaarden.
3. Voorwaarden Op deze taxatie zijn van toepassing:	De Algemene Consumentenvoorwaarden van VBO Makelaar.
4. Van toepassing zijnde tuchtrecht Op deze taxatie is van toepassing het tuchtrecht van:	VBO Makelaar en NRVT.
5. Verklaring eerdere betrokkenheid bij het object De taxateur verklaart dat hij in de afgelopen 2 jaar:	niet betrokken is geweest bij de aankoop, verkoop en/of taxatie van het getaxeerde object.
6. Verklaring financiële onafhankelijkheid De taxateur verklaart dat hij, danwel het taxatiekantoor waaraan hij is verbonden:	niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de huidige opdrachtgever (inclusief de eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen).

BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN

Deze opsomming geeft enige conclusies uit het rapport weer die voor de financiering van het object van belang kunnen zijn. Voor een goed beeld van het getaxeerde object blijft kennisname van de integrale tekst van het rapport noodzakelijk.

F. IN DIT RAPPORT KOMEN DE VOLGENDE BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN VOOR

		Ja	Nee
1.	Bij de taxatie zijn waardebeïnvloedende privaatrechtelijke bijzonderheden naar voren gekomen (vraag G.2.):		X
2.	De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving (vraag H.2.b.).		X
3.	De onderhouds- of bouwkundige staat is in zijn algemeenheid "slecht" (vraag I.2.a.):		X
4.	De te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud t.b.v. de instandhouding van het object bedragen meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde (vraag I.2.c.):		X
5.	Bij de taxatie is naar voren gekomen dat er sprake is, danwel een vermoeden bestaat, dat verontreiniging, danwel een waardevermindernde hoeveelheid asbest, aanwezig is (vraag J.2. / J.3.):		X
6.	Er is een indicatie dat een ander dan de geldnemer in het object gaat wonen (vraag K.1. / K.2.):		X

NADERE GEGEVENS

G. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- eigendomsbewijs:	Ja
- kadastraal plan:	Ja
- kadastraal uittreksel:	Ja
- overige:	Splitsingsakte.

2. Kenmerken

b. Appartement

Het appartementsrecht ondermeer rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het appartement kadastraal bekend als:	
- Gemeente:	Amsterdam
- Sectie:	
- Complexaanduiding:	
- Appartementsindex:	
Het aandeel in het geheel van de VVE bedraagt:	4 / 6e aandeel

Bijzonderheden ten aanzien van het appartementsrecht

- Bestuurder / Administrateur VvE:	Eigen beheer door de eigenaars
- KVK-nummer VvE:	
- Periodieke en eenmalige bijdragen aan VvE:	Er is geen bijdrage afgesproken. Alleen de opstalverzekering wordt gezamenlijk betaald. Onderhoud wordt individueel uitgevoerd.
- De meest recente balans	
- dateert van:	er is geen balans opgesteld.
- is vastgesteld door de VvE:	Nee, er is geen balans opgesteld.
- Volgens deze balans	
- is totaal van algemeen reservefonds en bestemmingsfonds(en) :	€ 0,-
- is het exploitatiesaldo:	€ 0,-
- zijn er langlopende verplichtingen:	Nee
- Er is door de VvE een meerjaren onderhoudsplan opgesteld :	Nee, er is geen meerjaren onderhoudsplan opgesteld. Onderhoud wordt individueel uitgevoerd.
- Bijzondere gebruiksbepalingen:	Uit de (onder)splitsingsakte respectievelijk het huishoudelijk reglement zijn geen bijzonderheden gebleken die de waarde beïnvloeden of het gebruik beperken.

Er is sprake van:

1. Volle eigendom:	Ja
2. Recht van (onder)erfpacht:	Nee
3. Recht van vruchtgebruik / gebruik en bewoning / anders:	Nee
4. Recht van opstal:	Nee
Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen of overige bijzondere lasten of beperkingen :	Nee

De taxateur heeft voorwaarden of andere bijzonderheden waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden :	Nee

c. Complex

1. Het complex staat op eigen grond:	Ja
2. Recht van (onder)erfpacht:	Nee
3. Recht van vruchtgebruik / gebruik en bewoning / anders:	Nee
4. Recht van opstal:	Nee
Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen of overige bijzondere lasten of beperkingen :	Nee
De taxateur heeft voorwaarden of andere bijzonderheden waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden :	Nee

H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

1. Object

a. Nadere omschrijving van het object:	7-kamer appartement / dubbele bovenwoning met een dakterras.
b. Toegepaste constructie, materialen en installaties:	Traditioneel gebouwd, gemetselde massieve buitengevel en houten vloeren. Houten kozijnen met isolerende beglazing. Samengesteld dak gedekt met bitumineuze dakbedekking. Verwarming en warmwater d.m.v. combiketel met ingebouwde boiler "Daalderop", bouwjaar 2011. Elektra: 12 groepen, aardlekschakelaar. Isolatie: dak-, vloer- en glasisolatie. Installaties: intercom, airconditioning in de slaapkamers aan de voorzijde. Vloerbedekking: eiken vloer.
c. Bijzonderheden met het oog op duurzaamheid:	Geen bijzonderheden.
d. Bouwjaar:	1930
e. Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen/ uitbreidingen :	Volledige renovatie in 2011. 3 kleine bovenwoningen zijn verbouwd tot een dubbele bovenwoning met een dakterras.
f. Indeling:	Begane grond: entree met hal en trapopgang; 1e verdieping: overloop, 2 slaapkamers met eigen badkamer v.v. douche. toilet en wastafel; 2e verdieping: overloop, 2 kleine slaapkamers, badkamer met ligbad/douche-combinatie , dubbele wastafel en toilet, ouderslaapkamer v.v. airconditioning; 3e verdieping: woon- eetkamer met gashaard, moderne open keuken met inbouwapparatuur; 4e verdieping: dakterras, toilet met wasmachineaansluiting, werkkamer, cv-ruimte.
g. Gebruiksoppervlakten:	
Volgens opgave van:	Taxateur
is de gebruiksoppervlakte als volgt verdeeld:	
- wonen:	170 m²
- overige inpandige ruimte:	0 m²
- gebouwgebonden buitenruimte:	20 m²
- externe bergruimte:	0 m²
h. Indicatie bruto inhoud:	500 m³ (exclusief de externe bergruimte)

2. Omgeving

a. Locatie, bereikbaarheid, voorzieningen:	Gelegen aan [redacted] in stadsdeel Centrum, [redacted]. De locatie is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Alle voorzieningen in nabije omgeving aanwezig.
Aard van de belendingen:	Soortgelijke belendingen.
b. De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving:	Nee
c. De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de (toekomstige) waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden (bijv. omliggende industrie, bouwplannen, wijkontwikkeling, planologische ontwikkelingen):	Nee
d. In de directe omgeving van het object is de taxateur aan het gebied gerelateerde funderingsproblematiek bekend:	Nee

3. Energielabel

Het object beschikt over:

b. een voorlopig energielabel met de letter:	G

I. ONDERHOUDSTOESTAND, NIEUWBOUW, VERBOUWING EN/OF VERBETERING

2. Bestaande bouw

a. In zijn algemeenheid kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven:

- binnenonderhoud:	goed
- buitenonderhoud:	goed
- bouwkundige constructie:	goed
- aanvullende toelichting op de onderhouds- en bouwkundige staat van het object:	Nee
b. De taxateur heeft gebreken waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden:	Nee
c. De te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud t.b.v. de instandhouding van het object bedragen meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde:	Nee
d. De indruk die de taxateur heeft verkregen van het object geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek:	Nee
e. Volgens de taxateur wordt het object:	zorgvuldig gebruikt
f. Volgens de taxateur is er ernstige gebruiksschade geconstateerd:	Nee

J. MILIEU/VERONTREINIGING

1. Geraadpleegde informatie

In dit kader zijn door de taxateur de volgende instanties en/of personen geraadpleegd:

a. Kadaster:	Ja
b. Gebruiker/Eigenaar:	Ja, middels bewijs van eigendom

2. Bijzonderheden

a. Het kadaster geeft een milieumelding:	Nee
b. Op basis van de onder J.1 geraadpleegde instanties of personen kan worden vastgesteld dat er sprake is/kan zijn van bodemverontreiniging:	Nee
c. Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur bijzondere aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten:	Nee

3. Asbest

a. De taxateur heeft asbestverdacht materiaal waargenomen/heeft aanwijzingen dat dit materiaal aanwezig is:	Nee

K. EIGEN BEWONING EN/OF BEWONING DOOR DERDEN (anderen dan de eigenaar)

1. Eigen gebruik

Volgens opgave van:	Eigenaar
wordt het object	
a. thans volledig bewoond door de eigenaar:	Ja
b. thans geheel of gedeeltelijk bewoond door derden:	Nee
c. onbewoond opgeleverd:	Nee, eigenaar blijft het getaxeerde object bewonen.
d. gebruikt of in eigen gebruik genomen door de aanvrager van de financiering:	Ja

2. Waarneming taxateur

De taxateur heeft signalen ontvangen die afwijken van de onder K.1 gestelde informatie:	Nee

L. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL

1. Toegepaste methodiek

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op:

- objectvergelijking:	Ja, met de volgende door de taxateur aangereikte referentieobjecten:
Adresgegevens referentieobject 1:	[redacted]
Woningtype:	bovenwoning
Gebruiksoppervlakte wonen:	181 m²
Inhoud woning:	575 m³
Bouwjaar:	1934
Verkoopprijs:	€ 900.000,-
Verkoopdatum:	15 augustus 2015
Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 969.000,-
Bron gegevens:	database van brancheverenigingen
Toelichting taxateur:	Grotere nette woning met een dakterras. Na correctie voor de grootte bruikbaar als referentie.

Adresgegevens referentieobject 2:	[redacted]
	Amsterdam
Woningtype:	bovenwoning
Gebruiksoppervlakte wonen:	191 m²
Inhoud woning:	550 m³
Bouwjaar:	1912
Verkoopprijs:	€ 825.000,-
Verkoopdatum:	23 april 2015
Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 987.000,-
Bron gegevens:	database van brancheverenigingen
Toelichting taxateur:	Grotere nette woning, geen buitenruimte. Na correctie voor de grootte en de buitenruimte bruikbaar als referentie.
Adresgegevens referentieobject 3:	[redacted]
Woningtype:	benedenwoning
Gebruiksoppervlakte wonen:	183 m²
Inhoud woning:	550 m³
Bouwjaar:	1900
Verkoopprijs:	€ 985.000,-
Verkoopdatum:	28 april 2016
Bron gegevens:	database van brancheverenigingen
Toelichting taxateur:	Grotere nette woning met een patio. Na correctie voor de grootte bruikbaar als referentie.
Adresgegevens referentieobject 4:	[redacted]
	Amsterdam
Woningtype:	bovenwoning
Gebruiksoppervlakte wonen:	158 m²
Inhoud woning:	500 m³
Bouwjaar:	1750
Verkoopprijs:	€ 825.000,-
Verkoopdatum:	18 januari 2016
Bron gegevens:	database van brancheverenigingen
Toelichting taxateur:	Qua uitstraling, indeling en onderhoudsstaat vergelijkbare woning met een dakterras. Na correctie voor de grootte bruikbaar als referentie.
Kerngegevens getaxeerde object:	[redacted]
	Amsterdam
Woningtype:	bovenwoning
Gebruiksoppervlakte wonen:	170 m²
Inhoud woning:	500 m³
Bouwjaar:	1930
Marktwaarde:	€ 895.000,-

2. Courantheid

Bij aanbieding aan de markt tegen de getaxeerde marktwaarde zal deze naar verwachting van de taxateur kunnen worden gerealiseerd binnen een termijn van circa:	3 - 6 maanden

3. Beschrijving woningmarkt

a. Beschrijving huidige marktomstandigheden:

In Amsterdam is een grote vraag naar koopwoningen, terwijl het aanbod relatief schaars is. Woningen worden snel verkocht, waarbij verkoopprijzen boven de vraagprijs regelmatig voorkomen. De prijzen zijn afgelopen jaren snel gestegen, en zullen dit blijven doen zolang de

hypotheekrente laag en het economische klimaat positief blijven.

b. SWOT-analyse:

- Sterkte: Nette gerenoveerde woning;
  Dakterras aanwezig;
  Bruikbaar als familiewoning;
- Zwakte: Geen zwakke punten gevonden;
- Kansen: Door de huidige marktomstandigheden zullen de prijzen van woningen nog enige tijd blijven stijgen;
- Bedreigingen: Plotselinge stijging van de hypotheekrente en verslechtering van het huidige positieve economische klimaat, waardoor de vraag naar woningen en de prijzen snel kunnen dalen.
  De voorgenomen uittreding van het Verenigd Koninkrijk uit de EU ('Brexit') is nog te recent om de gevolgen voor de huizenmarkt en de economie te kunnen overzien.

M. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

a. Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:	De gemeente, kadaster.
b. De bestemming van het getaxeerde is:	Gemengd (wonen met bedrijvigheid toegestaan).
Het gebruik van het object als woonruimte is toegestaan conform het bestemmingsplan:	Ja
c. Er zijn met betrekking tot het object besluiten ingeschreven in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken:	Nee

2. Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatiebronnen (zie M.1) en zijn plaatselijke kennis acht de taxateur de volgende waardebeïnvloedende bijzonderheden vermeldenswaardig:

a. Vestigingseisen:	Er zijn geen bijzondere vestigingseisen gebleken na onderzoek door de taxateur uit de in M.1. geraadpleegde bronnen.
b. Gebruiksbelemmerende bepalingen:	Er zijn geen bijzondere gebruiksbelemmerende bepalingen gebleken na onderzoek door de taxateur uit de in M.1. geraadpleegde bronnen.
c. Verkoopbelemmerende bepalingen:	Er zijn geen bijzondere verkoopbelemmerende bepalingen gebleken na onderzoek door de taxateur uit de in M.1. geraadpleegde bronnen.

3. Wet voorkeursrecht gemeenten

Het object is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten:	Nee

4. Monument

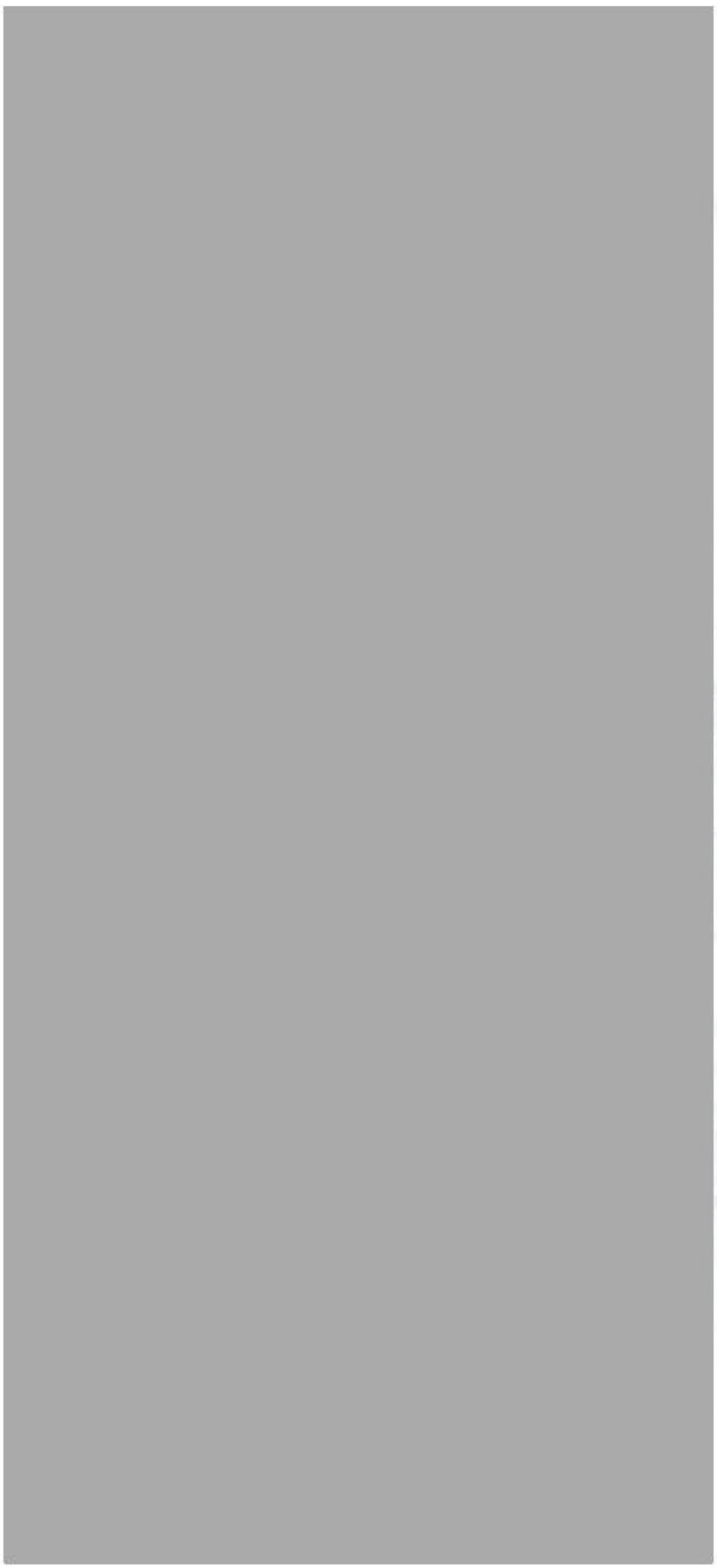
Blijkens de inschrijving in het Kadaster is er een adviesaanvraag voor, dan wel registerinschrijving van het object:

a. als beschermd monument (ex artikel 3 Monumentenwet 1988):	Nee
b. Uit de geraadpleegde informatiebronnen (M.1.a.) blijkt het bestaan van:	
- een adviesaanvraag tot aanwijzing als beschermd monument (ex artikel 3 Monumentenwet 1988):	Nee
- (een adviesaanvraag tot) een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht (ex artikel 35 Monumentenwet 1988):	Ja, het getaxeerde object is gelegen in een gebied dat is aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht.
- een besluit van de gemeente of de provincie tot beschermd monument:	Nee

N. NADERE MEDEDELINGEN

De V.v.E. beschikt niet over stukken.

O. VISUELE OBJECTPRESENTATIE





Keuken



Woonkamer



Badkamer



Badkamer



Slaapkamer



Slaapkamer



Slaapkamer



Slaapkamer



Badkamer



Slaapkamer



Badkamer



Dakterras

P. MODELMATIGE RAPPORTEN

Modelmatige rapporten
Indien de taxateur ter onderbouwing van zijn taxatie één of meer modelmatige waarderapporten heeft opgevraagd en ontvangen, worden de gegevens daarvan hieronder weergegeven.

Modelmatige Rapporten	
Overall Beeld	**Calcasa**
Getaxeerde waarde	€ 895.000,-
Afwijking modelwaarde t.o.v. getaxeerde waarde	-32,8%
Modelwaarde	€ 601.000,-
Betrouwbaarheidspercentage	92,7%

Verklarende modellen	**Calcasa**
Verkoopprijs (laatst bekend)	€ 485.000,-
Verkoopdatum (laatst bekend)	8 november 2010
Gecorrigeerde laatste verkoopprijs	€ 586.000,-
Postcodemodel	-
Straatmodel	-
Kenmerkenmodel	-

Referentieobjecten								
Object	**Woningtype**	**Perceels-opp.**	**GO Wonen**	**Inhoud**	**Bouw-jaar**	**Verkoop-prijs**	**Verkoop-datum**	**Gecorrig. laatste verkoop prijs**
Kerngegevens *getaxeerde object*	bovenwoning	-	170 m²	500 m³	1930	**Marktwaarde**		€ 895.000,-
Calcasa								
[redacted] AMSTERDAM	benedenwoning	-	160 m²	440 m³	1900	€ 535.000,-	17-6-2015	€ 603.000,-
Toelichting taxateur		Woning van vergelijkbare grootte, deels in het souterrain gelegen en geen buitenruimte aanwezig. Gelegen middenin een gebied wat bekend staat om de prostitutie, daarom veel minder waard. Na correctie voor de ligging en indeling bruikbaar als referentie.						
[redacted] AMSTERDAM	bovenwoning	-	160 m²	430 m³	2011	€ 742.000,-	1-12-2015	€ 785.000,-
Toelichting taxateur		Dit betreft een woning uit een geheel andere bouwperiode en is daarom niet bruikbaar.						
[redacted] AMSTERDAM	bovenwoning	-	130 m²	360 m³	1900	€ 642.000,-	2-6-2016	€ 642.000,-
Toelichting taxateur		Kleinere bovenwoning van 128 m2. Geen buitenruimte. Na correctie voor de grootte en buitenruimte bruikbaar als referentie.						

Q. BIJLAGEN

- Controleverslag Centrale Registratie Taxaties
- Kadastraal uittreksel
- Kadastrale kaart
- Bestemmingsplan
- Uittreksel van de Kamer van Koophandel van de vereniging van eigenaren
- Akte van levering
- Akte van (onder)splitsing

Aldus gedaan en opgemaakt te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te AMSTERDAM op 16-8-2016

[redacted]

en vervolgens (digitaal) ondertekend door: de heer ing. [redacted]

INLEIDING

Dit normblad is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.

De taxateur verklaart dat hij de taxatie heeft verricht in overeenstemming met, op de hoogte te zijn van de inhoud en te hebben gehandeld overeenkomstig:

- de meest actuele versie van de taxatierichtlijnen van de European Valuation Standards (EVS), die zijn opgesteld en worden onderhouden door TEGoVA;
- de meest actuele versie van de reglementen van het in het taxatierapport onder A. vermelde register.

Daarnaast verklaart hij niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.

OPDRACHTVOORWAARDEN

De taxateur verklaart dat de opdrachtvoorwaarden waarin de schriftelijke afspraken tussen hem en de opdrachtgever zijn vastgelegd en overeengekomen als bijlage bij het rapport zijn gevoegd nadat ze aan de opdrachtgever ter hand zijn gesteld. Eventuele, aanvullende opdrachtvoorwaarden die de taxateur tijdens het taxatieproces heeft ontvangen en heeft geaccepteerd zijn in dit rapport verwerkt en eveneens als bijlage bij het rapport gevoegd nadat ze aan de opdrachtgever ter hand zijn gesteld.

Met betrekking tot het getaxeerde object verklaart de taxateur:

- volledig onafhankelijk te hebben gewerkt en alle schijn van belangenverstrengeling te hebben vermeden;
- dat hij, noch een kantoor of onderneming waarbij hij direct of indirect enig belang heeft, op geen enkel wijze betrokken is bij de desbetreffende transactie wat betreft koop, verkoop, bemiddeling, beheer of financiering of enige andere (financiële) dienst;
- dat voor zover hem bekend bij de financieringsaanvraag of transactie geen bloed- of aanverwanten van de taxateur zijn betrokken;
- dat hij zich bij het uitvoeren van de taxatieopdracht niet heeft laten leiden door vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten, waarden, adviezen en/of conclusies;
- te beschikken over plaatselijke kennis van het gebied waarin het getaxeerde object is gelegen.

AANSPRAKELIJKHEID

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever en de financiële instelling die op basis van dit rapport het object heeft gefinancierd.

De beschikbare tijd en het kostenaspect brengen met zich mee dat aan het onderzoek en de rapportage van de taxatie grenzen moeten worden gesteld. Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een reguliere financieringstaxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport financiering woonruimte. De opbouw van dit modelrapport is als volgt: Indien bij ja/nee- of nee/ja-vragen de eerste optie van toepassing is dan volstaat de enkele melding daarvan. Indien de tweede optie van toepassing is, geeft de taxateur een toelichting.

Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings)factoren en informatiebronnen e.d. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het rapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is gaarne bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting.

Voor zover ook informatie is ingewonnen bij derden zoals de gemeentelijke overheid, wordt dat in het rapport expliciet aangegeven. Bij deze taxatie is de taxateur er vanuit gegaan dat de gegevens geleverd door deze derden juist zijn.

PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gesteldheid van het object wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het kadastraal plan, het kadastraal uittreksel (niet ouder dan 14 dagen voor de waardepeildatum) en het meest recente eigendomsbewijs. Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen.

Bij appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrateur/bestuurder van de betreffende vereniging of recente (financiële) bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen.

Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich vergewissen van de erfpachtvoorwaarden.

Indien sprake is van een lidmaatschapsrecht coöperatieve vereniging zal de taxateur dit behandelen als ware het een appartementsrecht en hiervan uitdrukkelijk melding maken in het rapport (onder N, nadere mededelingen).

OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

De taxateur verstrekt de opdrachtgever een beeld van het object (intern en extern) en zijn omgeving. De informatie wordt gegeven op basis van visuele waarneming door en plaatselijke bekendheid van de taxateur.

De omschrijving van het object vindt plaats conform de laatste uitgave van de 'fotowijzer woningen', een uniformering van begrippen en definities van woningen, vastgesteld door NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, VNG en Waarderingskamer.

De gebruiksoppervlakten zijn gemeten conform de meest recente meetinstructie, vastgesteld door NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, VNG en Waarderingskamer.

ONDERHOUDSTOESTAND

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele -steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de taxateur is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken.

Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud is uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen).

MILIEU/VERONTREINIGING

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. Er is uitsluitend gebruik gemaakt van de in het rapport vermelde bronnen.

In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebronnen. De taxateur raadpleegt in ieder geval het Kadaster en de bronnen waarnaar het Kadaster in verband met de betreffende locatie verwijst.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld, betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.

In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbestverdachte materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt.

Indien de taxateur verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig acht, dient de taxateur aan te geven op welke plaatsen deze verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig (kunnen) zijn.

ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. In de regel gebeurt dit door middel van objectvergelijking, waarbij de taxateur aangeeft welke objecten bij de vergelijking een rol hebben gespeeld.

Mocht de objectvergelijkingsmethode buiten beschouwing zijn gebleven, dan zal de taxateur dit in het rapport motiveren en aangeven welke, door de markt geaccepteerde methode, hij heeft gebruikt.

Tenzij in het rapport expliciet anders is aangegeven, hanteert de taxateur voor zover van toepassing de marktwaarde zoals hierna gedefinieerd.

Indien de getaxeerde waarde betrekking heeft op een (nog) niet bestaande situatie (bijv. een geplande verbouwing of het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen) dan licht de taxateur dit in het rapport toe en wordt naast de marktwaarde een tweede marktwaarde opgenomen die duidelijk betrekking heeft op de fictieve situatie. Bij dit waardeoordeel gaat de taxateur, indien er sprake is van het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen, uit van het uitvoeren van de geplande werkzaamheden door een professioneel bedrijf.

Indien sprake is van volledige nieuwbouw kan volstaan worden met het enkel vermelden van de marktwaarde uitgaande van een conform de aannemingsovereenkomst gerealiseerd object.

ENERGIEBESPARENDE VOORZIENINGEN

Onder energiebesparende voorzieningen worden verstaan: gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen, hoog rendement beglazing (HR++), installatie voor warmteterugwinning, energiezuinige ventilatie, inclusief hoogrendementsventilatoren, hoogrendementsketels, warmtepompen, zonneboilers, zonnecellen of een combinatie daarvan;

ENERGIENEUTRALE WONING (OOK BEKEND ALS 'NUL OP DE METER WONING')

Een woning waarvoor door een gecertificeerde energielabeladviseur een energieprestatiecertificaat is afgegeven waaruit blijkt dat de in- en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul, en sprake is van een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie van ten minste:

1. 3.150 kWh indien het een vrijstaande, half vrijstaande of twee-onder-een-kapwoning betreft;
2. 2.700 kWh indien het een hoek-, eind- of tussenwoning betreft; of
3. 1.780 kWh in het een appartement betreft.

MARKTWAARDE

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

De taxateur doet onderzoek naar het eventueel bestaan van (vooraankondigingen tot het nemen van) besluiten ex artikel 13 tot en met 14 lid 1 Woningwet) als concrete omstandigheden duiden op het mogelijk bestaan van dergelijke besluiten of vooraankondigingen.

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

VISUELE OBJECTPRESENTATIE

Het taxatierapport bevat ten minste zes afbeeldingen van het object, waarbij minstens de voor- en achterkant van het object, het straatbeeld, de woonkamer, de keuken en de badkamer in beeld worden gebracht. De foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven. In geval van een geplande vernieuwing en/of verbetering van de bestaande situatie (I.3.a.) dient tevens specifiek de bestaande situatie van de te vernieuwen en/of verbeteren delen in beeld gebracht te worden.

Indien het object nog gebouwd moet worden of in aanbouw is, bevat het taxatierapport de 'artist impressions' of bouwtekeningen welke zijn ontvangen van de opdrachtgever en bevat het taxatierapport foto's van de locatie van het object.

BIJLAGE 4

Stadsdeel Centrum
Vergunningen Bouw

[redacted]

Betreft:
Aanmelding Bed & Breakfast

Amsterdam 8 januari 2012

Geachte heer, mevrouw

Bij deze deel ik u mede dat ik in mijn woning op bovenstaand adres een Bed en Breakfast wil beginnen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

BIJLAGE 5

Check-in date	Guest Names	Staying-Nights	Country Of Residence
31-12-2014		3	
5-1-2015		3	
7-1-2015		4	
12-1-2015		3	
15-1-2015		3	
22-1-2015		3	
23-1-2015		3	
2-2-2015		3	
6-2-2015		3	
12-2-2015		3	
13-2-2015		2	
16-2-2015		3	
16-2-2015		3	
19-2-2015		1	
20-2-2015		4	
22-2-2015		3	
26-2-2015		3	
26-2-2015		3	
2-3-2015		3	
6-3-2015		2	
9-3-2015		3	
11-3-2015		4	
13-3-2015		3	
16-3-2015		4	
19-3-2015		3	
23-3-2015		1	
24-3-2015		2	
29-3-2015		2	
30-3-2015		4	
31-3-2015		2	
2-4-2015		1	
3-4-2015		3	
6-4-2015		3	
7-4-2015		3	
9-4-2015		9	
14-4-2015		3	
17-4-2015		2	
18-4-2015		4	
19-4-2015		3	
25-4-2015		1	
27-4-2015		3	
29-4-2015		3	
3-5-2015		3	
6-5-2015		3	
9-5-2015		3	
12-5-2015		3	
12-5-2015		1	
16-5-2015		2	
20-5-2015		3	
20-5-2015		3	
23-5-2015		7	
23-5-2015		7	
30-5-2015		3	
30-5-2015		2	
1-6-2015		3	

2-6-2015	[redacted]	3	Ile-de-France, France
4-6-2015	[redacted]	1	[redacted]
5-6-2015	[redacted]	3	[redacted]
8-6-2015	[redacted]	1	[redacted]
10-6-2015	[redacted]	2	[redacted]
12-6-2015	[redacted]	3	[redacted]
12-6-2015	[redacted]	1	[redacted]
14-6-2015	[redacted]	3	[redacted]
17-6-2015	[redacted]	3	[redacted]
18-6-2015	[redacted]	1	[redacted]
20-6-2015	[redacted]	3	[redacted]
22-6-2015	[redacted]	2	[redacted]
23-6-2015	[redacted]	3	[redacted]
26-6-2015	[redacted]	3	[redacted]
27-6-2015	[redacted]	1	[redacted]
5-7-2015	[redacted]	3	[redacted]
5-7-2015	[redacted]	3	[redacted]
8-7-2015	[redacted]	7	[redacted]
13-7-2015	[redacted]	3	[redacted]
16-7-2015	[redacted]	3	[redacted]
16-7-2015	[redacted]	3	[redacted]
19-7-2015	[redacted]	1	[redacted]
19-7-2015	[redacted]	1	[redacted]
24-7-2015	[redacted]	3	[redacted]
25-7-2015	[redacted]	3	[redacted]
27-7-2015	[redacted]	3	[redacted]
27-7-2015	[redacted]	1	[redacted]
28-7-2015	[redacted]	1	[redacted]
28-7-2015	[redacted]	2	[redacted]
30-7-2015	[redacted]	1	[redacted]
2-8-2015	[redacted]	3	[redacted]
6-8-2015	[redacted]	3	[redacted]
10-8-2015	[redacted]	4	[redacted]
12-8-2015	[redacted]	6	[redacted]
14-8-2015	[redacted]	3	[redacted]
17-8-2015	[redacted]	3	[redacted]
18-8-2015	[redacted]	4	[redacted]
20-8-2015	[redacted]	2	[redacted]
24-8-2015	[redacted]	3	[redacted]
27-8-2015	[redacted]	3	[redacted]
31-8-2015	[redacted]	3	[redacted]
3-9-2015	[redacted]	4	[redacted]
3-9-2015	[redacted]	1	[redacted]
7-9-2015	[redacted]	1	[redacted]
9-9-2015	[redacted]	3	[redacted]
12-9-2015	[redacted]	1	[redacted]
12-9-2015	[redacted]	3	[redacted]
13-9-2015	[redacted]	4	[redacted]
15-9-2015	[redacted]	1	[redacted]
17-9-2015	[redacted]	2	[redacted]
19-9-2015	[redacted]	3	[redacted]
22-9-2015	[redacted]	4	[redacted]
26-9-2015	[redacted]	1	[redacted]
26-9-2015	[redacted]	1	[redacted]
27-9-2015	[redacted]	3	[redacted]
29-9-2015	[redacted]	3	[redacted]
2-10-2015	[redacted]	3	[redacted]

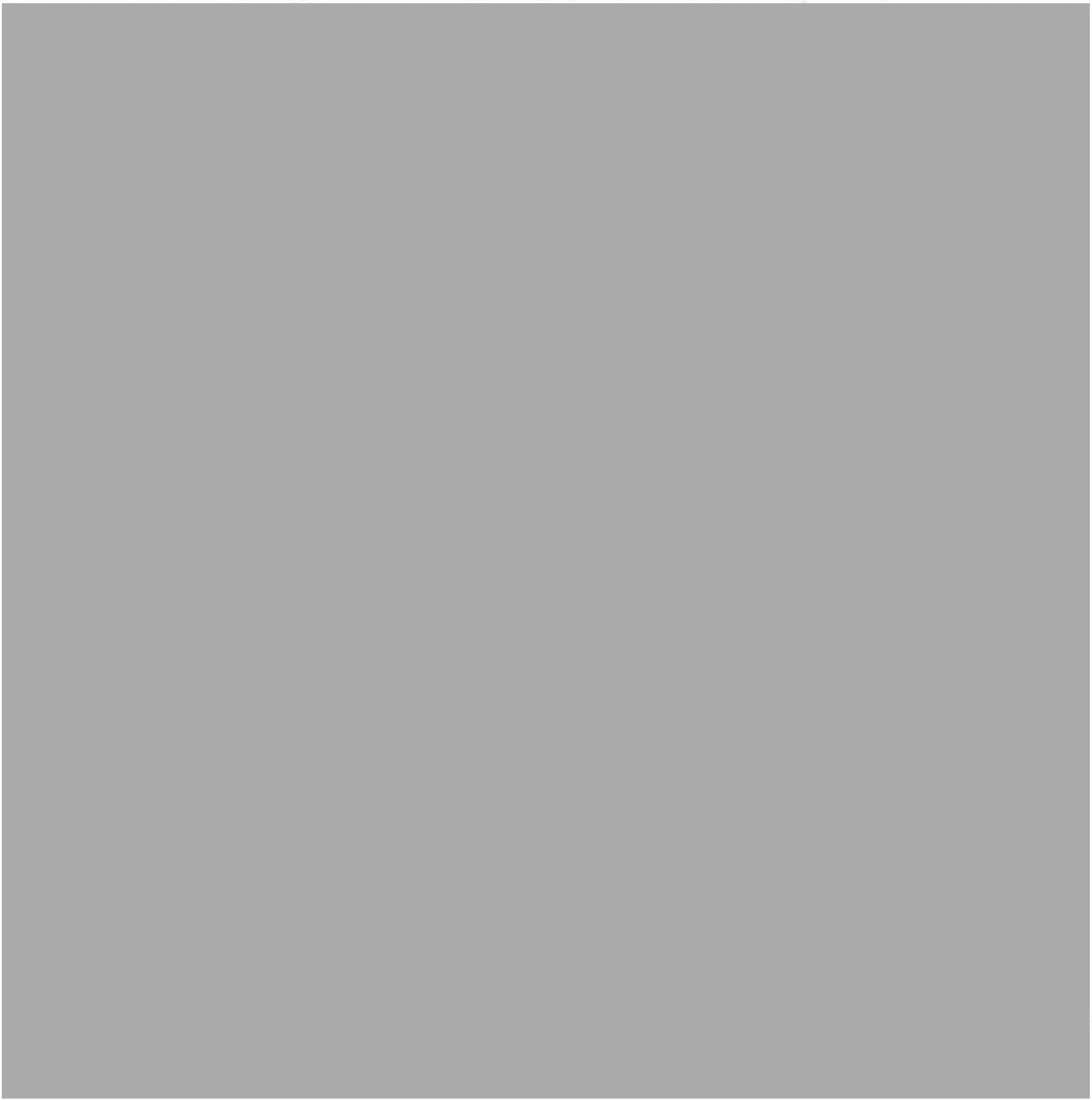
2-10-2015	[redacted]	1	[redacted]
3-10-2015	[redacted]	4	[redacted]
7-10-2015	[redacted]	3	[redacted]
8-10-2015	[redacted]	3	[redacted]
11-10-2015	[redacted]	3	[redacted]
12-10-2015	[redacted]	4	[redacted]
14-10-2015	[redacted]	5	[redacted]
16-10-2015	[redacted]	1	[redacted]
19-10-2015	[redacted]	4	[redacted]
21-10-2015	[redacted]	3	[redacted]
25-10-2015	[redacted]	7	[redacted]
30-10-2015	[redacted]	3	[redacted]
1-11-2015	[redacted]	3	[redacted]
2-11-2015	[redacted]	4	[redacted]
4-11-2015	[redacted]	2	[redacted]
6-11-2015	[redacted]	4	[redacted]
7-11-2015	[redacted]	3	[redacted]
12-11-2015	[redacted]	3	[redacted]
13-11-2015	[redacted]	3	[redacted]
16-11-2015	[redacted]	3	[redacted]
16-11-2015	[redacted]	3	[redacted]
19-11-2015	[redacted]	3	[redacted]
21-11-2015	[redacted]	2	[redacted]
23-11-2015	[redacted]	3	[redacted]
27-11-2015	[redacted]	3	[redacted]
27-11-2015	[redacted]	1	[redacted]
28-11-2015	[redacted]	3	[redacted]
30-11-2015	[redacted]	4	[redacted]
2-12-2015	[redacted]	3	[redacted]
4-12-2015	[redacted]	2	[redacted]
5-12-2015	[redacted]	1	[redacted]
6-12-2015	[redacted]	2	[redacted]
9-12-2015	[redacted]	4	[redacted]
13-12-2015	[redacted]	3	[redacted]
18-12-2015	[redacted]	3	[redacted]
19-12-2015	[redacted]	5	[redacted]
21-12-2015	[redacted]	5	[redacted]
25-12-2015	[redacted]	6	[redacted]
27-12-2015	[redacted]	3	[redacted]

Check-in date	Guest Names	Staying-Nights	Country Of Residence
30-12-2015		3	
4-1-2016		3	
4-1-2016		3	
6-1-2016		3	
9-1-2016		3	
17-1-2016		3	
17-1-2016		4	
20-1-2016		4	
21-1-2016		3	
24-1-2016		2	
27-1-2016		4	
29-1-2016		5	
31-1-2016		3	
3-2-2016		4	
4-2-2016		4	
7-2-2016		3	
8-2-2016		4	
9-2-2016		3	
10-2-2016		3	
11-2-2016		3	
13-2-2016		4	
13-2-2016		4	
15-2-2016		3	
17-2-2016		4	
19-2-2016		3	
21-2-2016		3	
22-2-2016		3	
25-2-2016		3	
26-2-2016		3	
27-2-2016		3	
28-2-2016		5	
1-3-2016		3	
2-3-2016		4	
3-3-2016		3	
5-3-2016		4	
8-3-2016		0	
9-3-2016		3	
11-3-2016		7	
14-3-2016		3	
15-3-2016		3	
18-3-2016		7	
18-3-2016		4	
19-3-2016		3	
21-3-2016		2	
23-3-2016		4	
23-3-2016		3	
26-3-2016		3	
29-3-2016		3	
31-3-2016		4	
1-4-2016		3	
3-4-2016		2	
7-4-2016		4	
11-4-2016		3	
13-4-2016		7	
13-4-2016		3	
16-4-2016		7	
19-4-2016		4	
22-4-2016		3	
22-4-2016		6	
23-4-2015		4	
23-4-2016		3	
26-4-2016		3	
27-4-2016		3	
29-4-2016		4	
2-5-2016		3	
5-5-2016		3	

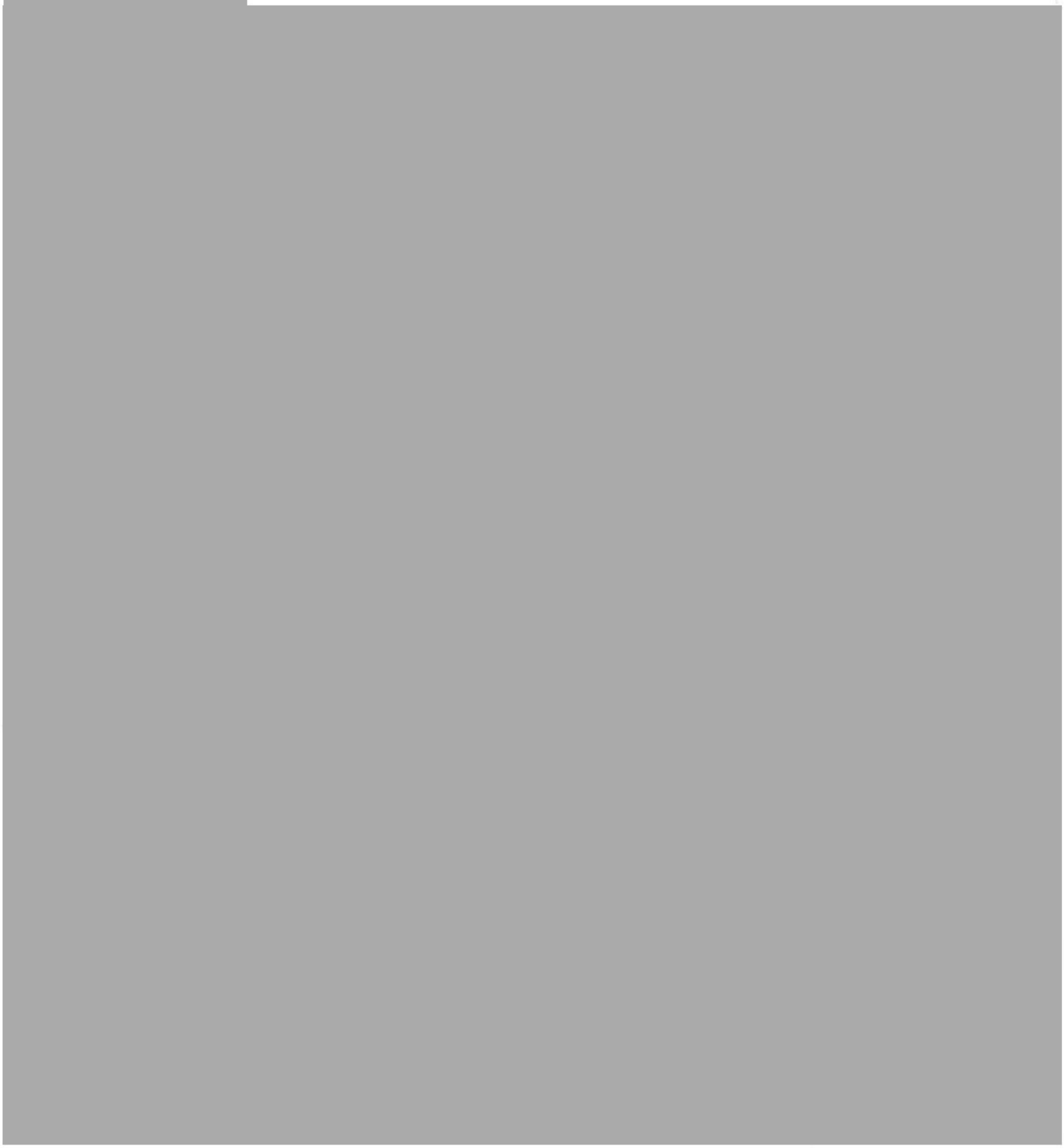
11-5-2016	[redacted]	3	[redacted]		
14-5-2016		4			
15-5-2016		3			
17-5-2016		3			
21-5-2016		3			
21-5-2016		2			
24-5-2016		3			
26-5-2016		8			
27-5-2016		3			
29-5-2016		3			
29-5-2016		3			
31-5-2016		4			
3-6-2016		3			
4-6-2016		7			
6-6-2016		3			
9-6-2016		3			
10-6-2016		3			
13-6-2016		3			
14-6-2016		3			
15-6-2016		3			
18-6-2016		7			
20-6-2016		3			
23-6-2016		3			
25-6-2016		3			
2-7-2016		4			
2-7-2016		0			
4-7-2016		3			
6-7-2016		3			
9-7-2016		3			
9-7-2016		3			
13-7-2016		3			
16-7-2016		3			
19-7-2016		3			
19-7-2016		3			
22-7-2016		3			
22-7-2016		3			
27-7-2016		3			
29-7-2016		3			
30-7-2016		6			
31-7-2016		5			
3-8-2016		3			
8-8-2016		3			
10-8-2016		3			
12-8-2016		3			
12-8-2016		3			
15-8-2016		3			
15-8-2016		0			
17-8-2016		3			
22-8-2016		4			
24-8-2016		3			
25-8-2016		4			
27-8-2016		3			
28-8-2016		3			
29-8-2016		3			
29-8-2016		3			
2-9-2016		1			
3-9-2016		3			
6-9-2016		1			
9-9-2016		1			
11-9-2016		2			
12-9-2016		2			
14-9-2016		3			
16-9-2016		2			
17-9-2016		2			
19-9-2016		1			
22-9-2016		2			
23-9-2016		3			

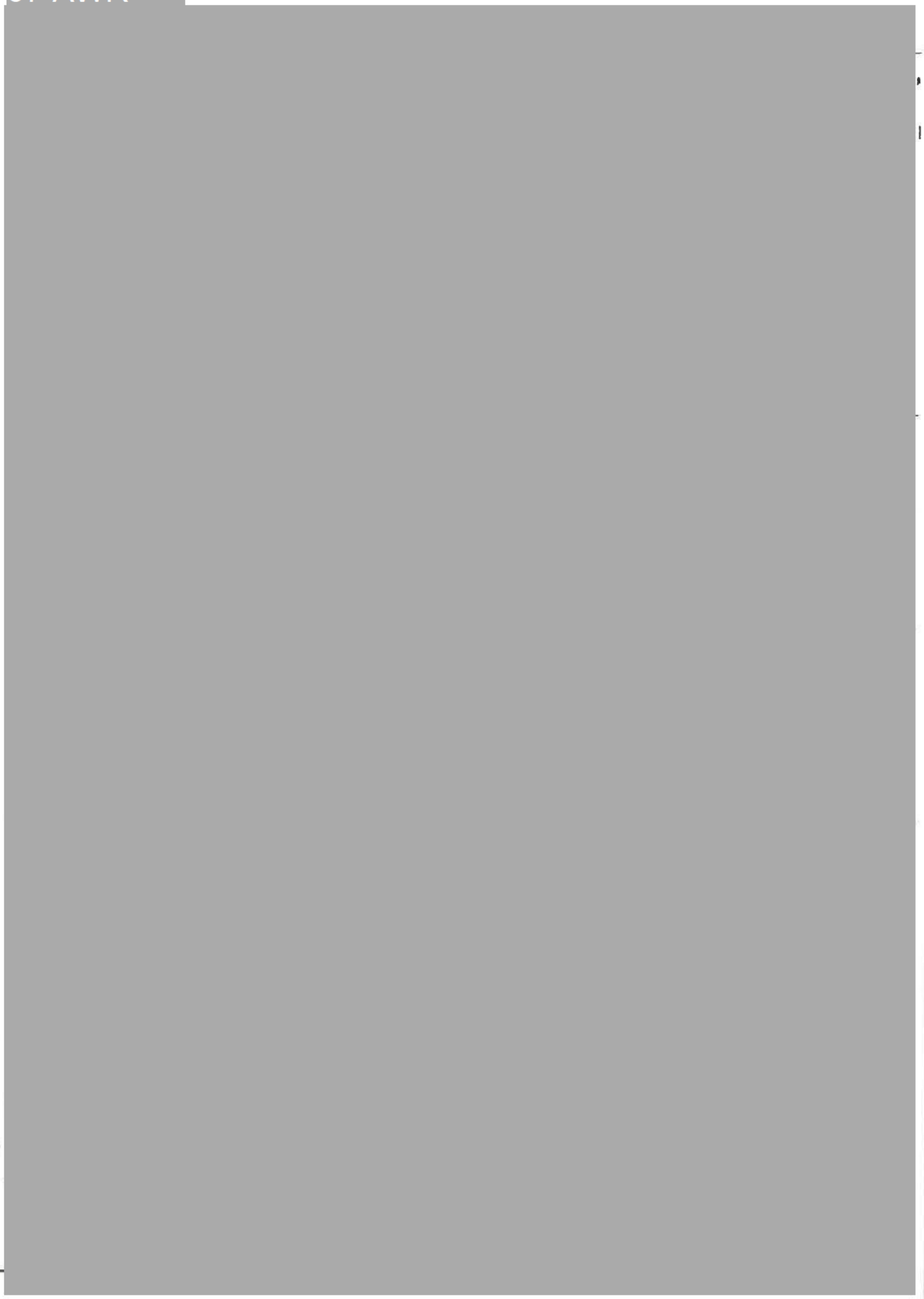
25-9-2016	[redacted]	2	[redacted]	
28-9-2016	[redacted]	1	[redacted]	
29-9-2016	[redacted]	1	[redacted]	
1-10-2016	[redacted]	3	[redacted]	
3-10-2016	[redacted]	2	[redacted]	
5-10-2016	[redacted]	1	[redacted]	
8-10-2016	[redacted]	2	[redacted]	
10-10-2016	[redacted]	4	[redacted]	
11-10-2016	[redacted]	2	[redacted]	
12-10-2016	[redacted]	2	[redacted]	
14-10-2016	[redacted]	2	[redacted]	
14-10-2016	[redacted]	7	[redacted]	
16-10-2016	[redacted]	2	[redacted]	
17-10-2016	[redacted]	2	[redacted]	
17-10-2016	[redacted]	6	[redacted]	
20-10-2016	[redacted]	7	[redacted]	
21-10-2016	[redacted]	5	[redacted]	
22-10-2016	[redacted]	2	[redacted]	
24-10-2016	[redacted]	4	[redacted]	
25-10-2016	[redacted]	1	[redacted]	
27-10-2016	[redacted]	3	[redacted]	
30-10-2016	[redacted]	2	[redacted]	
1-11-2016	[redacted]	3	[redacted]	
1-11-2016	[redacted]	3	[redacted]	
4-11-2016	[redacted]	3	[redacted]	
6-11-2016	[redacted]	7	[redacted]	
9-11-2016	[redacted]	3	[redacted]	
9-11-2016	[redacted]	1	[redacted]	
12-11-2016	[redacted]	1	[redacted]	
12-11-2016	[redacted]	2	[redacted]	
18-11-2016	[redacted]	1	[redacted]	
18-11-2016	[redacted]	2	[redacted]	
23-11-2016	[redacted]	1	[redacted]	
24-11-2016	[redacted]	2	[redacted]	
26-11-2016	[redacted]	1	[redacted]	
28-11-2016	[redacted]	1	[redacted]	
30-11-2016	[redacted]	1	[redacted]	
2-12-2016	[redacted]	1	[redacted]	
3-12-2016	[redacted]	1	[redacted]	
7-12-2016	[redacted]	1	[redacted]	
7-12-2016	[redacted]	1	[redacted]	
8-12-2016	[redacted]	1	[redacted]	
10-12-2016	[redacted]	1	[redacted]	
11-12-2016	[redacted]	2	[redacted]	
12-12-2016	[redacted]	1	[redacted]	
15-12-2016	[redacted]	1	[redacted]	
15-12-2016	[redacted]	1	[redacted]	
18-12-2016	[redacted]	1	[redacted]	
19-12-2016	[redacted]	1	[redacted]	
22-12-2016	[redacted]	1	[redacted]	
24-12-2016	[redacted]	2	[redacted]	
26-12-2016	[redacted]	2	[redacted]	
27-12-2016	[redacted]	2	[redacted]	

BIJLAGE 6



BRF-Amsterdam

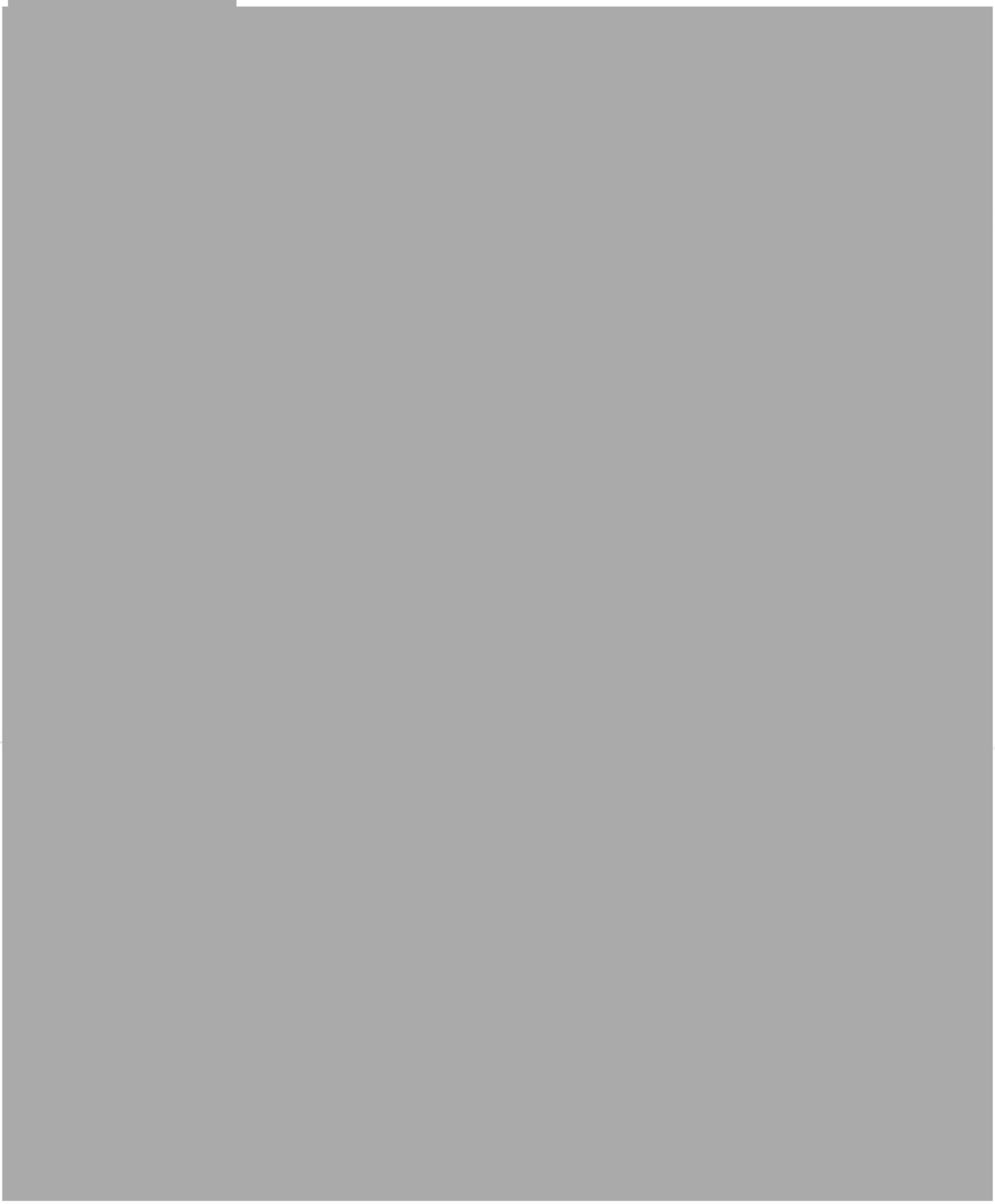


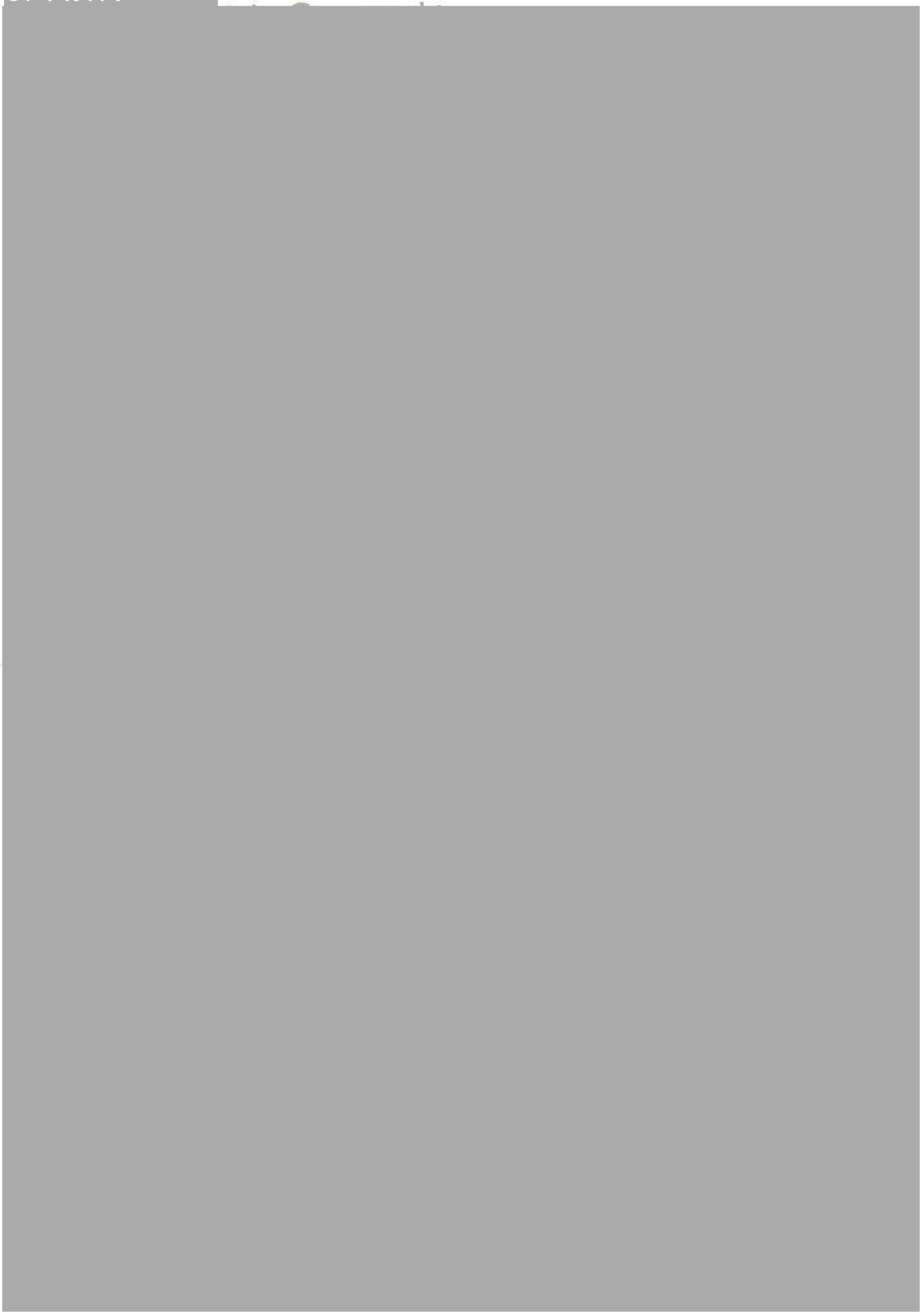


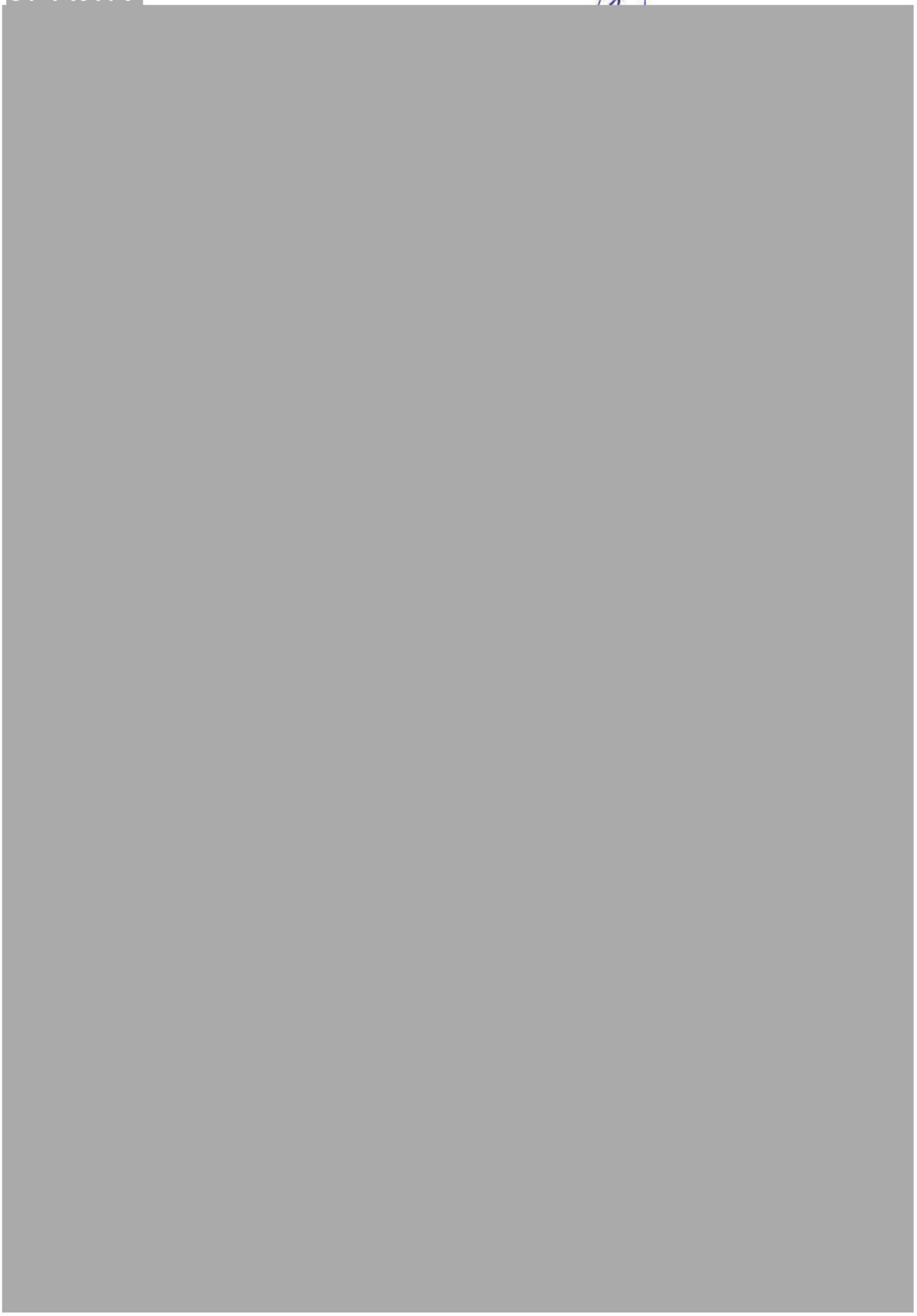
67 AWR



67 AWR









Hoewel het overzicht op zorgvuldige wijze is samengesteld, kan ING bank N.V. niet instaan voor de juistheid of volledigheid van het overzicht. De ING aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele schade, van welke aard dan ook, die op enigerlei wijze voortvloeit uit het gebruik van het overzicht. Aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend.

67 AWR



Hoewel het overzicht op zorgvuldige wijze is samengesteld, kan ING bank N.V. niet instaan voor de juistheid of volledigheid van het overzicht. De ING aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele schade, van welke aard dan ook, die op enigerlei wijze voortvloeit uit het gebruik van het overzicht. Aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend.

BIJALGE 7

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 6 maart 2017 16:02
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Correctieverzoek Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Bijlagen: SA00002046_WK00WK.PDF; ATT00001.htm

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 28 februari 2017 16:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: Fwd: Correctieverzoek Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verstuurd vanaf mijn iPad

Begin doorgestuurd bericht:

Van: Terugmelding Basisinformatie <Terugmelding.Basisinformatie@amsterdam.nl>
Datum: 28 februari 2017 16:00:41 CET
Aan: [redacted]
Onderwerp: Antw.: Correctieverzoek Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Geachte heer [redacted]

In de bijlage treft u een z.g. WKPB-melding aan m.b.t. de sluiting van het verblijfsobject OZ [redacted]

Na overleg met het stadsdeel Centrum moet ik u meedelen dat wij uw melding niet in behandeling nemen zolang de procedure m.b.t. de sluiting van het verblijfsobject nog loopt.

Voor informatie over de sluiting raad ik u aan contact op te nemen met mw. [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker gegevensbeheer
Basisinformatie

Gemeente Amsterdam

T 020 [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl

Werkdagen: ma, di, do en vr (tot 14:30)

Op dit bericht is een disclaimer van toepassing:
amsterdam/nl/proclaimer

Van: Gemeente Amsterdam [mailto:no-reply@amsterdam.nl]
Verzonden: maandag 27 februari 2017 15:52

Aan: [redacted]
CC: Terugmelding Basisinformatie
Onderwerp: Correctieverzoek Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Gemeente Amsterdam

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postadres
Postbus 2752
1000 CT Amsterdam

Telefoonnummer
020 253 9327

Betreft: **Ontvangstbevestiging**
Correspondentienummer: 2017-0949914

Geachte heer [redacted]

Dank voor uw Correctieverzoek Basisregistratie Adressen en Gebouwen. De Gemeente Amsterdam heeft uw verzoek ontvangen op 27-2-2017 om 15:51.

De afdeling BAG van de Dienst Basisinformatie beoordeelt binnen twee werkdagen of uw correctieverzoek in onderzoek wordt genomen. Meer informatie over de afhandelingsprocedure vindt u hier.

Als u binnen één week geen reactie heeft ontvangen dan verzoeken wij u contact met ons op te nemen via het volgende e-mailadres: terugmelding.basisinformatie@amsterdam.nl.

Hebt u nog vragen? Vul het contactformulier in of bel de gemeente: 020 253 9327. Houd bovenstaand correspondentienummer bij de hand.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Amsterdam

Reageert de gemeente te laat op uw aanvraag? Dan kunt u soms een vergoeding (dwangsom) krijgen. Kijk op www.amsterdam.nl/veelgevraagd, zoekterm 'dwangsom'.

Hieronder staat de samenvatting van het door u ingevulde formulier.

Van dit pand/object ben ik:	**anders, namelijk:**
	de eigenaar/bewoner
Straatnaam:	[redacted]
Huisnummer, -letter, toevoeging:	
Postcode:	
Woonplaats:	**Amsterdam**
Waarom denkt u dat de gegevens in de	**Wij zijn de eigenaar/bewoner van** [redacted]

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) onjuist of onvolledig zijn geregistreerd?	**[redacted] deze woningen vormen kadastraal gezien altijd al een geheel. We hebben deze woningen samengevoegd. Wij verzoeken u daarom de nummering overeen te laten komen met de feitelijke situatie**
Wat is volgens u de juiste of volledige vermelding?	**Graag één huisnummer en aangezien [redacted] verwarring geeft met [redacted] het verzoek om nummer [redacted] toe te kennen. Desgewenst kan ik u foto's en een situatieschets zenden. De situatie is eenvoudig, wij bewonen het volledige bovenhuis**
Hebt u bewijsstukken waar de juiste situatie op staat?	**Nee**
Hebt u nog opmerkingen of een toelichting?	**Zoals eerder vermeld kan ik indien gewenst een koopakte of situatieschets of foto's doen toekomen, de situatie is echter eenvoudig, wij hebben van alle etages een huis gemaakt en hebben een eigen voordeur op de begane grond**
Voorletters:	[redacted]
Achternaam:	
Straat, huisnummer en huisnummertoevoeging:	
Postcode en plaats:	
E-mail:	
Telefoonnummer:	

RechtStaete
VASTGOEDADVOCATEN & BELASTINGADVISEURS

Bezoekadres:
Emmaplein 5
1075 AW Amsterdam

Postadres:
Postbus 75638
1070 AP Amsterdam

T +31 (0)20 573 03 60
F +31 (0)20 570 96 70

Gemeente Amsterdam
T.a.v. het algemeen bestuur van de bestuurscommissie Centrum,
directie bedrijfsvoering, afdeling Juridische Zaken
Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM

7 april 2017

[redacted]@rechtstaete.nl

Inzake: **Bezwaarschrift d.d. 7 maart 2017 ter zake besluit d.d. 23 februari 2017 tot staken gebruik [redacted] wegens vlucht- en brandonveilig gebruik en strijd met bestemmingsplan**

Ons dossier: 6038
Uw kenmerk: BWT 34-17-0050

Geachte mevrouw [redacted] en/of overige leden van de bestuurscommissie Centrum,

In aanvulling op mijn bezwaarschrift d.d. 7 maart jl. ter zake de [redacted] te Amsterdam, bericht ik u als volgt.

Inmiddels zijn de huisnummers van de [redacted] samengevoegd tot [redacted] Als bijlage 1 treft u het huisnummerbesluit d.d. 30 maart 2017 aan. Daarnaast hebben belanghebbenden sinds 31 maart jl. weer toegang gekregen tot de slaapkamers op eerste verdieping.

Hierbij verzoek ik u, namens cliënten alsnog een beslissing te nemen op het bezwaar, dit met oog op een eventuele vergoeding van de kosten van de bezwaarschriftprocedure ingevolge artikel 7:15 lid 1 Awb, hetgeen ook is verzocht in het bezwaarschrift van 7 maart jl.

Hopende u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben,

[redacted]

[redacted]

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs B.V. is gevestigd te Amsterdam en is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam onder nummer: 34154528. Op de werkzaamheden van RechtStaete zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin een aansprakelijkheidsbeperking is opgenomen. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam en zijn vermeld op de website www.rechtstaete.nl. Zij worden op verzoek kosteloos toegezonden.

BIJLAGE 1

Bylage 1

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Alle zeven stadsloketten

Postbus 2752
1000 CT Amsterdam
Telefoon 020 253 9327
amsterdam.nl/dbi

Datum	**30 maart 2017**
Behandelaar	[redacted]
E-mailadres	BAG.basisinformatie@amsterdam.nl
Besluit	**Toekenning nummeraanduiding**

Betreft: OLO **2871321**

Op basis van
- artikel 108 van de Gemeentewet;
- artikel 6 van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen;
- artikel 4 van de Verordening op de Vastgoedregistratie Amsterdam 2011; en
- artikel 13, vierde lid, van het Reglement Vastgoedregistratie Amsterdam 2011

besluiten burgemeester en wethouders van Amsterdam:

1. tot toekenning van de nummeraanduiding(en):

   [redacted]

   overeenkomstig de bij deze nummerbeschikking behorende situatietekening (en gevel- of verdiepingsschets);

   Bij de melding gebruiksgereed, vervallen de volgende nummeraanduiding(en) van rechtswege op grond van art. 1 onder a Wet BAG:

   [redacted]

2. dat deze nummerbeschikking in werking treedt, met ingang van de datum van bekendmaking;

3. dat het nummerbord moet worden uitgevoerd in zwarte cijfers en letters, hoog 9 cm op witte achtergrond en aangebracht op 2 m boven het vloerniveau direct rechts van elke toegang, e.e.a. met in achtneming van NEN 1772 en 1773,

4. dat u als aanvrager/eigenaar verplicht bent om de bewoners en/of gebruikers van de inhoud van deze nummerbeschikking op de hoogte te brengen;

5. dat aan deze nummerbeschikking geen overige rechten kunnen worden ontleend.

Namens burgemeester en wethouders,

[redacted]

Medewerker Gegevensbeheer
Basisinformatie

Bijlage
Geregistreerde- en nieuwe situatie

Geregistreerde situatie

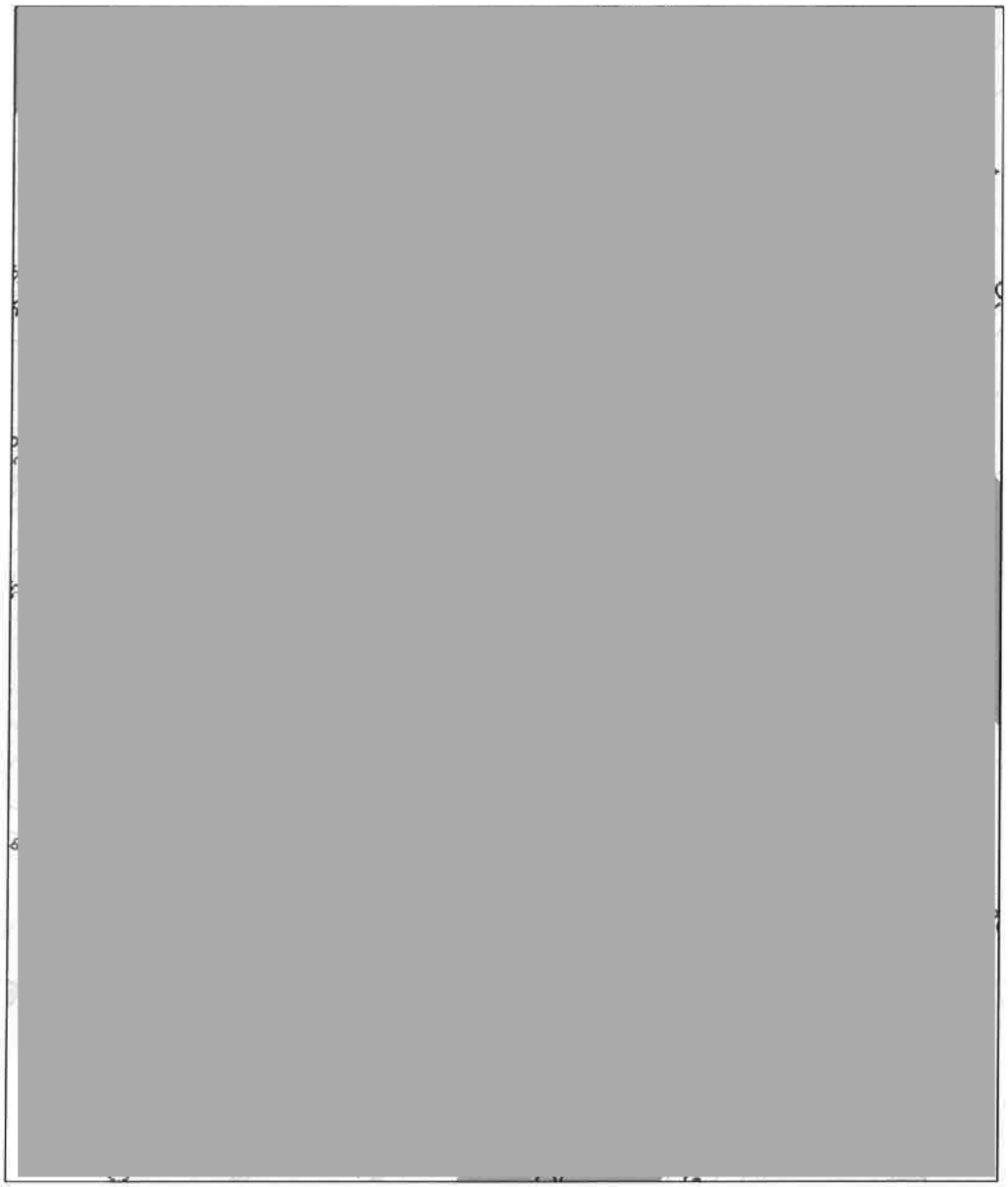
Openbare ruimte	Huis-nummer	-letter	-toevoeging	Aantal bouwlagen	Verdieping toegang	Gebruiksdoel(en)[1]
				2	0	Bijeenkomstfunctie
				1	1	Woonfunctie
				2	2	Woonfunctie

Nieuwe situatie

Openbare ruimte	Huis-nummer	-letter	-toevoeging	Aantal bouwlagen	Verdieping toegang	Gebruiksdoel(en)[1]
				2	0	Bijeenkomstfunctie
				4	1	Woonfunctie

[1] Bouwbesluit, artikel 1.1, eerste lid, noemt gebruiksdoel "gebruiksfunctie".

Bijlage
Situatietekening



Gemeente Amsterdam
Centrum

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 256 4433
centrum.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Rechtstaete Vastgoedadvocaten & Belastingadviseurs
mr. [redacted]
Postbus 75638
1070 AP AMSTERDAM

VERZONDEN - 3 JUL 2017

Datum	
Ons kenmerk	JZ 98-17-0070
Uw kenmerk	BWT 34-17-0050
Behandeld door	[redacted]@amsterdam.nl
Bijlage	Diverse
Onderwerp	Beslissing op bezwaarschrift

Geachte mevrouw [redacted],

Op 7 maart 2017 heeft u, namens de heren [redacted] een bezwaarschrift ingediend gericht tegen het besluit BWT 34-17-0050 van 23 februari 2017 over het adres [redacted]. Wij hebben ons laten adviseren door de bezwaarschriftencommissie van de afdeling Juridische Zaken.

In onze vergadering van 27 juni 2017 hebben wij besloten dit advies over te nemen.
Wij verklaren het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond en hebben besloten het bestreden besluit te handhaven onder wijziging van de grondslag van het primaire besluit.
Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij u naar het bijgesloten advies.

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

Met vriendelijke groet,
Het algemeen bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Centrum,
Namens hen,

mr. J.D. Tuijten
Teammanager Juridisch Bureau

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.

JZ 98-17-0070

ADVIES van de bezwaarschriftencommissie naar aanleiding van het door mevrouw mr. [redacted] namens de heer [redacted] en de heer [redacted] (hierna: bezwaarden) ingediende bezwaarschrift d.d. 7 maart 2017 gericht tegen het besluit van 23 februari 2017 (BWT 34-17-0050), waarbij bezwaarden, als eigenaren van het pand [redacted] zijn gelast om het gebruik van dit adres als logiesgebouw/hotel onmiddellijk te (laten) staken en gestaakt te houden.

Aan het algemeen bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Centrum,

1. Inleiding

Op 23 februari 2017 hebben toezichthouders van de gemeente Amsterdam, samen met de brandweer Amsterdam-Amstelland een inspectiebezoek gebracht aan het adres [redacted] Op dit adres zijn toeristen aangetroffen. Naar het oordeel van de Brandweer was er sprake van een logiesgebouw met een vlucht- en brandonveilige situatie. Gelet op de aangetroffen situatie heeft de Brandweer geadviseerd de situatie zo spoedig mogelijk te beëindigen.

Tijdens het bezoek zijn drie overtredingen geconstateerd:
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, de beginselplicht tot handhaving en de belangenafweging is op 23 februari 2017 een last onder spoedeisende bestuursdwang opgelegd. Dit betekent dat op 23 februari 2017 na 16:00 uur voor de duur van in beginsel drie maanden de voordeuren van de logiesverblijven zijn afgesloten, door de sloten te vervangen.

Bij brief van 7 maart 2017 heeft mevrouw mr. [redacted] (hierna: gemachtigde) namens bezwaarden een bezwaarschrift ingediend tegen het besluit van 23 februari 2017.

Bij brief van 7 april 2017 heeft gemachtigde het bezwaarschrift aangevuld.

2. Ontvankelijkheid

De bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) heeft vastgesteld dat het bezwaarschrift tijdig is ontvangen en dat bezwaarden belanghebbenden zijn bij het besteden besluit. De commissie concludeert voorts dat ten aanzien van bezwaarden is voldaan aan de in de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) gestelde eisen voor het indienen van een bezwaarschrift zodat het bezwaarschrift ontvankelijk is.

3. De bezwaren

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

- Kadastraal betreft het bovenhuis (eerste tot en met vierde verdieping) één appartementsrecht. Bezwaarden hebben er nooit bij stil gestaan dat de woning twee huisnummers had, omdat zij de woning zelf als één geheel aanmerken. Het aanvragen van een nieuwe huisnummerbesluit betreft een formaliteit waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist.

- De slaapkamers met badkamer op de eerste verdieping worden gebruikt door familie en vrienden of voor een bed & breakfast (hierna: B&B). In de toekomst zijn deze kamers bestemd voor de kinderen.
- Bezwaarden dachten dat zij voldeden aan de vereisten voor het hebben van een B&B, zoals op de website van de gemeente Amsterdam vermeld.
- Bezwaarden beroepen zich op het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel. Zij hebben er rechtsgeldig op mogen vertrouwen dat hetgeen zij deden in overeenstemming is met de B&B-regeling.
- Bezwaarden hebben de gestelde overtredingen niet begaan, omdat zij voldoen aan de B&B-regeling. Daarom zijn de veel minder strikte brandveiligheidseisen van toepassing. Daaraan wordt voldaan. Het beschikken over een omgevingsvergunning brandveilig gebruik is geen vereiste ingevolge de B&B-regeling. Tevens is niet gehandeld in strijd met het bestemmingsplan, de woning heeft een woonbestemming en wordt als zodanig gebruikt.
- Bezwaarden lijden schade in de vorm van inkomstenderving, reputatieschade en juridische bijstand.
- De maatregelen zijn buitenproportioneel. Het had op de weg van de gemeente gelegen om eerst (schriftelijk) te informeren bij bezwaarden indien het gebruik niet in overeenstemming was met de regelgeving. Bezwaarden hebben geen kans gehad om de situatie toe te lichten, te overleggen en om juridisch advies in te winnen. Indien de gemeente zorgvuldiger had gehandeld en bezwaarden had geïnformeerd over het voornemen om tot handhaving over te gaan, dan had de schade aanzienlijk beperkt kunnen worden. Hierdoor is gehandeld in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel.
- De eerste tot en met de vierde verdieping zijn samen één woning, waarvan de B&B een integraal geheel is. De kamers op de eerste verdieping zijn geen zelfstandige ruimten met logiesfunctie.
- De huisnummers van de [redacted] zijn op 30 maart 2017 samengevoegd tot de [redacted]
- Bezwaarden verzoeken om vergoeding van de proceskosten.

4. Hoorzitting

Bezwaarden hebben afgezien van de mogelijkheid om gehoord te worden.

5. Toepasselijke wet- en regelgeving

Gemeentewet

Ingevolge artikel 125, eerste lid en tweede lid van de Gemeentewet is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot toepassing van bestuursdwang ter handhaving van de regels die het gemeentebestuur uitvoert. Gelet op artikel 125, derde en vierde lid, van de Gemeentewet, de artikelen 24 en 25 en het gestelde in de bijlagen 2 en 3 van de Verordening op de bestuurscommissies 2013, is het algemeen bestuur bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang.

Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Artikel 5:21 Awb

Onder bestuursdwang wordt verstaan: de herstelsanctie, inhoudende:

1. Een last tot geheel of gedeeltelijk herstel van de overtreding, en
2. De bevoegdheid van het bestuursorgaan om de last door feitelijk handelen ten uitvoer te leggen, indien de last niet of niet tijdig wordt uitgevoerd.

Artikel 5:31 Awb

1. Een bestuursorgaan dat bevoegd is om een last onder bestuursdwang op te leggen, kan in spoedeisende gevallen besluiten dat bestuursdwang zal worden toegepast zonder voorafgaande last. Artikel 5:24, eerste en derde lid, is op dit besluit van overeenkomstige toepassing.
2. Indien de situatie zo spoedeisend is, dat een besluit niet kan worden afgewacht, kan terstond bestuursdwang worden toegepast, maar wordt zo spoedig mogelijk nadien alsnog een besluit als bedoeld in het eerste lid bekendgemaakt.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Artikel 2.1 Wabo

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,

Artikel 5.17 Wabo

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.

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.

Artikel 1b Woningwet:

1. Tenzij een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk het uitdrukkelijk toestaat, is het verboden een bouwwerk te bouwen, voor zover daarbij niet wordt voldaan aan de op dat bou-

wen van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 2, eerste lid, aanhef en onderdeel a, tweede lid, aanhef en onderdeel d, derde en vierde 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.
4. Tenzij een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk het uitdrukkelijk toestaat, is het verboden een bouwwerk, dan wel deel daarvan, in stand te laten voor zover bij het bouwen daarvan niet is voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in het eerste lid.
5. Het is verboden te slopen voor zover daarbij niet wordt voldaan aan de op dat slopen van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 2, tweede lid, aanhef en onderdelen c en d, en derde lid.

Besluit omgevingsrecht (Bor)

Artikel 2.2 Bor

1. Als categorieën gevallen als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder d, van de Wabo 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;

(...)

2. Bij de toepassing van het eerste lid wordt onder bouwwerk mede verstaan delen van een bouwwerk die zijn ontworpen of aangepast om afzonderlijk te worden gebruikt.

Bouwverordening Amsterdam 2013

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.

Bestemmingsplan

Volgens het geldende bestemmingsplan Postcodegebied 1012 heeft het perceel [redacted] de bestemming 'Gemengd- 1.3'. Uit artikel 10.1 van de bestemmingsplanregels blijkt dat hotels (horeca 5) niet zijn toegestaan op dit adres.

6. Overwegingen van de bezwaarschriftencommissie

Algemeen

De commissie gaat uit van de volgende gegevens. Het pand [redacted] bestaat uit vijf bouwlagen, te weten:

- de begane grond [redacted])
- eerste verdieping (twee slaapkamers met elk een eigen badkamer en toilet)
- tweede verdieping (drie slaapkamers en één badkamer)

- derde verdieping (woonkamer, keuken en eetkamer)
- vierde verdieping (werkkamer, wasmachineaansluiting, cv-ruimte, toilet en dakterras)

De begane grond staat geregistreerd als , de eerste verdieping stond tot 30 maart 2017 geregistreerd als en de tweede tot en met de vierde verdieping als .

Bezwaarden zijn sinds 2010 eigenaar van de panden en zij wonen hier samen met hun twee jonge kinderen. Kadastraal betreft het gehele bovenhuis (eerste tot en met vierde verdieping) één appartementsrecht. Ten tijde van de controle, op 23 februari 2017 stonden de heer en de heer (zoon van bezwaarden) ingeschreven op het adres . De heer en mevrouw (dochter van bezwaarden) stonden op dat moment ingeschreven op het adres Ondanks deze inschrijving, werd het adres feitelijk niet bewoond. Bezwaarden bewoonden samen met hun kinderen de tweede tot en met de vierde verdieping. De eerste verdieping werd door bezwaarden geëxploiteerd als een B&B.

Logiesgebouw

De commissie ziet zich voor de vraag gesteld of u terecht hebt geoordeeld dat beide kamers op de eerste verdieping als een logiesverblijf konden worden aangemerkt en derhalve tezamen als een logiesgebouw.

Ingevolge het Bouwbesluit 2012 wordt verstaan onder:

- *Logiesfunctie*: gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan personen (artikel 1.1 lid 2 Bouwbesluit).
- *Logiesverblijf*: een voor een enkel persoon of een afzonderlijke groep personen bestemd gedeelte van een logiesfunctie (artikel 1.1 lid 3 Bouwbesluit).
- *Logiesgebouw*: gebouw of een gedeelte van een gebouw, waarin meer dan één logiesverblijf ligt dat is aangewezen op een gezamenlijke verkeersroute (artikel 1.1 lid 3 Bouwbesluit).

Uit het dossier blijkt volgens de commissie onomstotelijk dat er sprake is van toeristische verhuur van beide verblijven op de eerste verdieping. In deze twee verblijven zijn toeristen aangetroffen. In de kamer aan de voorzijde verbleven twee toeristen voor drie nachten. 10.2.d en 10.2.g . In de kamer aan de achterzijde verbleven ook twee toeristen. 10.2.d en 10.2.g . De twee kamers beschikken ieder over een eigen badkamer en toilet. 10.2.d en 10.2.g . De verblijven waren volledig in gebruik voor toeristische verhuur. De inrichting van de kamers was nagenoeg identiek. Beide kamers worden apart op internet aan toeristen aangeboden op onder andere www.airbnb.com. Gelet hierop concludeert de commissie dat de eerste verdieping van de terecht is aangemerkt als een logiesgebouw.

Overtredingen

Volgens het bestreden besluit levert de geconstateerde situatie drie overtredingen op, namelijk:

1. *Handelen in strijd met de brandveiligheidseisen in het Bouwbesluit en de Woningwet*
   Nu sprake is van een logiesgebouw, geldt het advies van de Brandweer d.d. 23 februari 2017, waaruit blijkt dat het pand vlucht- en brandonveilig is, onverkort. Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) , bij-

voorbeeld de uitspraken van 22 oktober 2003, zaaknummer 200302252/1 (ECLI:NL:RVS:2003:AM2453) en 8 februari 2012, zaaknummer 201106839/1/A1 (ECLI:NL:RVS:2012:BV3228), was u bevoegd onmiddellijk op te treden en kon u onverwijld overgaan tot gedeeltelijke sluiting van het pand.

2. *Handelen zonder omgevingsvergunning brandveilig gebruik*
   De commissie overweegt dat in het bestreden ten onrechte is opgenomen dat door bezwaarden is gehandeld zonder de benodigde omgevingsvergunning brandveilig gebruik. Deze omgevingsvergunning is niet vereist, omdat aan niet meer dan vier personen gelijktijdig nachtverblijf is verschaft. De motivering van het primaire besluit dient in dit opzicht gewijzigd te worden.

3. *Handelen in strijd met het bestemmingsplan*
   De commissie stelt vast dat het pand aan de [redacted] de bestemming Gemengd- 1.3 heeft. Op grond van artikel 10.1 van de bestemmingsplanregels van het bestemmingsplan Postcodegebied 1012 is horeca 5 (hotelmatig gebruik) niet toegestaan op dit adres.

Is er sprake van een B&B?

Op de website van de gemeente Amsterdam staat omschreven welke voorwaren gelden voor het exploiteren van een B&B:

1. *De woning heeft officieel de bestemming wonen.*
2. *U meldt het starten van een B&B van te voren bij uw stadsdeel.*
3. *U bent de hoofdbewoner van de woning en woont daar dus ook.*
4. *U exploiteert als hoofdbewoner de B&B zelf.*
5. *U gebruikt maximaal 40% van het totale vloeroppervlak van de woning voor uw B&B.*
6. *U houdt een hotelregister bij.*
7. *U ontvangt maximaal vier gasten tegelijk. Wilt u meer gasten ontvangen? Dan bent u op de hotelsector aangewezen.*
8. *U schenkt geen alcohol tegen betaling.*

De commissie ziet zich voor de vraag gesteld of de verhuurde delen van het pand onderdeel vormen van de woning van bezwaarden. De commissie overweegt dat de woning [redacted] op het moment van de controle twee aparte huisnummers had: [redacted]. Bezwaarden bewonen samen met hun kinderen de tweede tot en met de vierde verdieping, behorende bij huisnummer [redacted]. De eerste verdieping, behorende bij huisnummer [redacted] is in gebruik ten behoeve van de B&B. Gelet hierop is naar het oordeel van de commissie sprake van twee verschillende en apart geregistreerde woningen. De B&B maakt daarmee geen onderdeel uit van de woning van bezwaarden. Aan de voorwaarde zoals hierboven vermeld is niet voldaan. Bezwaarden zijn immers geen hoofdbewoner van de [redacted] maar van [redacted]. Niet een deel van de woning van bezwaarden [redacted] is voor de B&B gebruikt, maar een verdieping niet behorende bij de woning van bezwaarden. De woning aan de [redacted] werd volledig gebruikt ten behoeve van toeristische verhuur.

Naar het oordeel van de commissie had het voor bezwaarden voldoende duidelijk moeten zijn dat er sprake was van twee woningen. De heer [redacted] en de dochter van bezwaarden stonden immers ingeschreven op het adres [redacted] terwijl de heer [redacted] en de heer zoon van bezwaarden op de [redacted] stonden ingeschreven. Ook uit de zienswijze die door de heer [redacted] is afgegeven op 23 februari 2017 blijk dat hij zich hiervan bewust was. Hij heeft verklaard dat hij van plan was om de woning op de eerste verdieping met de woning op de bovengelegen verdie-

pingen samen te voegen, maar dat hij hier niet aan toe is gekomen. Tot slot blijkt ook uit het koopcontract dat bezwaarden de woningen [redacted] hebben gekocht. Dat bezwaarden hebben nagelaten de woningen samen te voegen tot één woning, dient naar het oordeel van de commissie voor hun rekening en risico te komen.

Samenvoeging

De commissie heeft geconstateerd dat de panden [redacted] inmiddels zijn samengevoegd tot één pand, namelijk [redacted]. Op 30 maart 2017 is daartoe een nieuw huisnummerbesluit afgegeven. In deze nieuwe situatie wordt wel aan de voorwaarden voor het exploiteren van een B&B voldaan, omdat de eerste tot en met de vierde verdieping nu zijn aan te merken als één woning.

De commissie overweegt dat het bestreden besluit echter een handhavingsbesluit is. Volgens vaste jurisprudentie geldt voor handhavingszaken dat het bestuursorgaan dient te beoordelen of ten tijde van het primaire besluit terecht een last onder bestuursdwang is opgelegd, dit in uitzondering op de hoofdregel dat in bezwaar een volledige heroverweging dient plaats te vinden. Er vindt derhalve een ex tunc toetsing plaats en gewijzigde feiten en omstandigheden blijven in principe buiten beschouwing, zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 21 december 2016, ECLI:NL:RVS:2016:3388.
Nu op het moment van de controle en het nemen van het bestreden besluit, te weten op 23 februari 2017, de B&B nog geen onderdeel was van de woning van bezwaarden, is de commissie van oordeel dat terecht is geoordeeld dat sprake was van een logiesgebouw en dat op goede gronden is besloten handhavend op te treden.

Rechtszekerheidsbeginsel en vertrouwensbeginsel

Bezwaarden stellen dat zij er rechtsgeldig op hebben mogen vertrouwen dat hetgeen zij deden in overeenstemming is met de B&B-regeling. De commissie volgt deze stelling niet. Uit de regels voor het exploiteren van een B&B volgt naar het oordeel van de commissie duidelijk dat de B&B gevoerd moet worden in de *eigen* woning. Zoals hierboven uiteengezet waren bezwaarden zich bewust van het feit dat de woningen nog niet waren samengevoegd. Een beroep op het vertrouwensbeginsel kan volgens vaste rechtspraak (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:CRVB:2009:BK4735) alleen slagen, indien het tot beslissen bevoegd orgaan uitdrukkelijke, ondubbelzinnige en onvoorwaardelijke toezeggingen heeft gedaan, die bij de betrokkene gerechtvaardigde verwachtingen hebben gewekt. Gelet op het bovenstaande hadden bezwaarden er niet zonder meer vanuit kunnen gaan dat wat zij deden in overeenstemming was met de B&B-regeling. Ook is nimmer toegezegd dat deze constructie in overeenstemming was met de regelgeving. Een beroep op het rechtszekerheidsbeginsel of het vertrouwensbeginsel slaagt dan ook niet.

Zorgvuldigheidsbeginsel en evenredigheidsbeginsel

Volgens bezwaarden is de door u getroffen maatregel buitenproportioneel en hadden zij eerst geïnformeerd moeten worden over de aangetroffen situatie.
In onderhavig geval was er sprake van gebruik in strijd met het bestemmingsplan en in strijd met de voorwaarden die gelden voor het exploiteren van een B&B. Bovendien was er sprake van een logiesgebouw met een vlucht- en brandonveilige situatie. De commissie overweegt dat het algemeen belang dat is gelegen in het handhaven van de wettelijke regels en bepalingen zoals vervat in de Woningwet, de Wabo, het bestemmingsplan en het Bouwbesluit zwaarder weegt dan het belang van bezwaarden. Omdat er sprake was van een spoedeisende situatie, heeft u naar het oordeel van de commissie terecht op advies van de Brandweer besloten om terstond bestuursdwang toe te passen en heeft u bezwaarden daarover niet eerst geïnformeerd.

Voorts constateert de commissie dat de bestuursdwang (de afsluiting) bij illegale hotels volgens vaste bestuurspraktijk doorgaans drie maanden duurt. In onderhavig geval hebben bezwaarden de sleutels van de eerste verdieping van de [redacted] op 31 maart 2017 teruggekregen, omdat de panden op 30 maart 2017 zijn samengevoegd. Hieruit blijkt volgens de commissie dat u rekening hebt gehouden met de omstandigheden van het geval en dat van een onevenredige of een disproportionele maatregel geen sprake is. Ook is de commissie niet gebleken van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

7. Conclusie en advies

De commissie komt tot het oordeel dat het bestreden besluit, zij het met wijziging van de motivering, in stand kan blijven.

De commissie adviseert u het ingediende bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het bestreden besluit van 23 februari 2017, BWT 34-17-0050, te handhaven onder wijziging van de grondslag van het primaire besluit, in die zin dat deze is gebaseerd op twee – in plaats van drie – overtredingen, te weten:

1. Handelen in strijd met de brandveiligheidseisen in het Bouwbesluit en de Woningwet.
2. Handelen in strijd met het bestemmingsplan.

Nu is geadviseerd om de aangevoerde bezwaren ongegrond te verklaren en het bestreden besluit van 23 februari 2017, BWT 34-17-0050, zij het met wijziging van de motivering, te handhaven, adviseert de commissie u voorts om het verzoek om proceskostenvergoeding, als bedoeld in artikel 7:15, lid 2 van de Awb, af te wijzen.

De bezwaarschriftencommissie,

[redacted]

[redacted]

secretaris

Amsterdam, 19 juni 2017

Gemeente
Amsterdam

Verklaring sleuteloverdracht [redacted]

Op 31 maart 2017 heb ik, eigenaar van de [redacted] ontvangen van mevrouw [redacted] medewerker gemeente Amsterdam, de sleutels van het bovengenoemde adres.

Handtekening ontvanger:

[redacted]

Naam ontvanger:

.....

NB: De sleutels zijn terug gegeven vanuit de toezegging dat de appartementen worden gebruikt conform de voorwaarden die gelden voor een bed and breakfast.