Gemeente Amsterdam

Nr. 287
Overal 10.2.e, tenzij anders aangegeven

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

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

Datum 12 juni 2018
Kenmerk [redacted]
Behandeld door Mevrouw [redacted], Gemeente Amsterdam Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Kadastrale aanduiding [redacted]

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

Geachte heer [redacted],

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

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

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

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

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

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

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

Nadere toelichting
Overtredingen
Er zijn toeristen aangetroffen op bovengenoemde adressen. Dit betekent dat er sprake is van drie overtredingen, namelijk:
1) Handelen in strijd met de brandveiligheidseisen in het Bouwbesluit en de Woningwet.
2) Handelen zonder omgevingsvergunning brandveilig gebruik.
3) Handelen in strijd met het bestemmingsplan.
Gelet op de overtredingen onder 1 en 2 zien wij ons genoodzaakt om met spoedeisende bestuursdwang op te treden.

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

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

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

Aan de linkerzijde troffen de toezichthouders een tweede logiesverblijf aan. In dit logiesverblijf zijn twee toeristen uit [redacted] aangetroffen. [redacted] In dit logiesverblijf zijn twee slaapplaatsen aangetroffen.

3e verdieping
De toezichthouders troffen bij de voordeur van het pand een man aan, die verklaarde dat hij uit [redacted] kwam. [redacted]. Voorts troffen de toezichthouders twee [redacted] aan in een ander logiesverblijf op deze verdieping. In dit logiesverblijf waren eveneens twee slaapplaatsen.

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

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

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

Over het adres [redacted] wordt op de website www.booking.com reclame gemaakt. De namen van de logiesverblijven zijn [redacted] Op de website wordt een tweepersoonskamer met 2 aparte bedden aangeboden en een vierpersoonskamer. [redacted]

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

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

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

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

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

Geen omgevingsvergunning brandveilig gebruik

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

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

Bestemmingsplan

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

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

Zienswijze

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

Belangenafweging

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

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

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

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

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

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

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

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

M. Bolkestein
Hoofd Toezicht & Handhaving
Wonen

Bezwaar

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

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