

5

**Humij B.V. Holiday-Exchange Service Amsterdam K.v.K. 33.177027  
Holendrechtstraat 16 huis Postbus 94195 tel: 31(20)6799203  
1078 TT Amsterdam 1090 GD Amsterdam fax: 31(20)8718029**

**AGREEMENT FOR HOLIDAY-EXCHANGE 2002**

Address Apartment Holendrechtstraat  
Postcode: 1078 TT Amsterdam

The undersigned:

a. The Lessees of the apartment + furniture + equipment also as suppliers of services Registration-  
Address = Holendrechtstraat 30 I; post-code: 1078 TT Amsterdam

b. Humij b.v. as representative of the Lessees



Postal Address = Postbox 94195  
1090 GD Amsterdam; The Netherlands  
E-mail Address = humijbv@planet.nl

c. M.M.C. b.v. as supplier of services as detailed in the supplement-agreement for services and  
deliveries + as representative of the supplier of water and the owner of apartment + furniture +  
equipment

Postal Address = Postbox 95191 Phone: ..31(20) 6643196  
1090 HD Amsterdam; The Netherlands Fax : ..31(20) 6624595  
E-mail Address = mmcbv@planet.nl

d. Jit Cleaning Services b.v. as supplier of the housekeeper + supervisor housekeeping as  
representative of the Lessees



Postal Address = Kinkerstraat 19 Phone: ..31(20) 4892128  
1053 DC Amsterdam; The Netherlands Fax : ..31(20) 4892162  
E-mail Address = office@jitclean.nl

The Lessees hereinafter referred to as the " sub-lessors " .

The " sub-lessors " of the apartment and its contents give order and permission to Humij b.v. and Jit  
Cleaning Services b.v. , both accept this order, to sub-let the apartment and its contents under the  
conditions as detailed in the:

- I. RENTAL- and SERVICE-AGREEMENT for HOLIDAY-EXCHANGE + supplements.
- II. RENTAL- and SERVICE-AGREEMENT for SUB'LET for LIVING/LODGING + supplements

Of vital importance of this agreement is that:

1. The guests or sub-lessees sent by the A.R.C. b.v. or H.E.S.A. or any other agent have to give 24  
hours notice in advance of the time they will collect the key-sets  
and the time they will leave.

2. In case of a last-minute booking the guests have to registrate in the reception of the housekeeper in  
2 hours after their booking.

3. Before guests or sub-lessees receive keys they have to sign to accept the supplements:  
 A- Conditions belonging to the rental- and lease- and services-agreement +  
 B- Houserules and instructions = tenants duties, and they have to pay/deliver in advance the deposits and the rent for the full period.

4. The housekeeper will collect on behalf of the sub-lessors the deposits for the keysets, the phonecalls and the apartment/inventory. The Amsterdam Reservation Center B.V. or Holiday-Exchange Service Amsterdam collect the payments for the accomodation and have authorization to pay the rent + services for the apartment to M.M.C. b.v. and to Jit Cleaning Services b.v. or to the owners of the apartment + furniture.

5. The housekeeper collects the payments from the guests in case of last-minute bookings.

6. Guests and sub-lessees will be responsible for keeping the apartment and the inventory in a clean and good condition and that the keysets + the inventory/apartment will bereturned without damage, missing-items, dirtiness at the end of the rental-period.

7. The housekeeper Jit Cleaning Services B.V. + M.M.C. B.V. + HUMIJ B.V. are therepresentatives of the sub-lessors while they are away and have authorization tocollect the mail of the sub-lessors, the payments for services/damage/missing-items,rent, phonecalls, and have authorization to represent the sub-lessors in law-courtor Huurcommissie or in conflicts with the local authority and there representatives.

8. As soon as possible the sub-lessors will inform Humij b.v. or Jit Cleaning Services b.v. about the exact dates of there holiday-periods. Meanwhile the apartment can be sub-let at the weekends. The sub-lessors have the intention to continue the rental-contract minimum till 31 december 2002.

9. The sub-lessors give the representatives Humij b.v. + Jit Cleaning Services b.v. andM.M.C. b.v. permission to terminate the sublet-agreement when there is any inconvenience from guests or sub-lessees or there visitors to neighbours, other tenants, housekeeper or to M.M.C. b.v. or Humij b.v. in case of violence, dirtiness, damage, drunkenness, rubbish, pets, use of drugs or noise by music/audio/tv/talking in the apartment,garden, balcony, roof-terrace or in the public pedestrian-square Holendrechtstraat.

The sub-lessors sign to accept these conditions + the following payments to:

A- The Amsterdam Reservation Center b.v. 13% commission + 19% BTW = 15,47% or  
 B- The Amsterdam Tourist-Office b.v. 11% commission + 19% BTW = 13,09% or  
 C- Any other agent TRN-TSI-BIBIT-AHS-ABC 8,4% commission + 19% BTW = 10,00% + to

D- Humij b.v. = Holiday-Exchange Service 8,4% commission + 19% BTW = 10,00% or 16,81% commission + 19% BTW = 20% to Holiday-Exchange Service Amsterdam if there are no other agents involved + to

E- ERES housekeeping service euro 200,00 per booking for the 2 rooms or euro 100,00 when only 1 room is sublet for  
 extra services such as delivery new clean bed-linen/towels  
 + small reparation-work apartment/inventory  
 + collecting payments/deposits from our guests  
 + key/cleaning/information-services for our guests.

These charges will be deducted from the received payments done by the sub-lessees. The balance-payments will be first used for payments due by the Lessees to M.M.C. b.v. Humij b.v. or Jit Cleaning Services b.v. The final balance will be paid to the Lessees.

Done and executed in Amsterdam on this day,

a. For and on behalf of the Lessees apartment + furniture Holendrechtstraat

name + signature, mr.

name + signature, mr.

name + signature, mr.

name + signature, mr.

b. The managing-director Th.R.J. Beelt of Humij b.v. ,



Office-address: Holendrechtstraat 16 huis Phone: ..31(20) 6799203  
Post-code: 1078 TT Amsterdam Fax : ..31(84) 2214516

c. For and on behalf of M.M.C. b.v. who

give permission to the Lessees and there representatives Jit Cleaning Services b.v.  
and Humij b.v. to (sub)let the apartment + who accept that ERES housekeeping service  
supply/deliver services to the sub-lessees in order of the Lessees (= sub-lessors )

Office-address: Holendrechtstraat 28 huis Phone: ..31(20) 6643196  
Post-code: 1078 TT Amsterdam Fax : ..31(20) 6624595

d. For and on behalf of Jit Cleaning Services b.v. that deliver the housekeeper,  
and the supervisor, the managing-director H.G. Nakchedi



Office-address: Kinkerstraat 19 Phone: ..31(20) 4892128  
Post-code: 1053 DC Amsterdam Fax : ..31(20) 4892162



# Meldpunt ongewenst verhuurbedrag

N.Z. Voorburgwal 32  
1012 RZ Amsterdam  
tel 020 523 01 99  
fax 020 638 29 76  
meldpunt@huurteams.nl

*M. Versteegh*

10 FEB. 2006

Amsterdam, 09-02-2006

VROM Inspectie  
Regio Noord West  
T.a.v. dhr. Versteeg  
Postbus 1006  
2001 BA Haarlem

VROM-INSPECTIE-N'W				
Ingek.: 10 FEB. 2006				
Nr.: 2006237313/5 170				
<i>e</i>	<i>///</i>			
<i>Verstuurds Nijde</i>				

Onderwerp: handhaving Stadsdeel ZuiderAmstel, Amsterdam

Geachte heer Versteeg,

Zoals gistermiddag telefonisch afgesproken ontvangt u bij deze de door mij in oktober 2005 aan het stadsdeel verzonden brief met bijlages inzake een verzoek tot handhaving van het bestemmingplan. De panden Holendrechtstraat 16, 18, 20, 28 en 30 worden al sinds eind jaren '80 – begin jaren '90 als illegaal hotel/pension verhuurd aan voornamelijk toeristen. De etages worden tegenwoordig via internet verhuurd.

De panden zijn eigendom van de heer Verberne, voormalig medewerker van het gemeentelijk grondbedrijf. Hij heeft de panden met een subsidiezwendel destijds opgeknapt (zie bijlage artikel Vrij Nederland).

Het is niet voor het eerst dat bij het stadsdeel aan de bel wordt getrokken, het Huurteam Rivierenbuurt heeft dat tot enkele jaren geleden ook meermaals gedaan maar die is daarmee opgehouden omdat zij het idee kreeg dat Verberne werd 'gedekt' door enkelen uit de stadsdeelorganisatie. Het stadsdeel heeft wel eens geprobeerd om iets te ondernemen maar na een enkele tegenslag hebben ze elke actie gestaakt zodat de illegale situatie tot op de dag van vandaag voortduurt.

In oktober '05 had ik ook een verzoek ingediend bij de Dienst Wonen ivm overtreding Huisvestingsverordening. Ik weet dat n.a.v. daarvan de directeur van de Dienst de portefeuillehouder Wonen van ZuiderAmstel heeft aangesproken. Desondanks is van enige actie mij niets bekend.

Ik verzoek u dringend om via de Inspectie actie te ondernemen richting stadsdeelbestuur en/of de heer Verberne.

Voor meer informatie over dit dossier kunt u natuurlijk even contact met me opnemen.

Hoogachtend,

Gert Jan Bakker

(N) PERSONEN

HOLENDRICHTSTRAAT	16 II	5 - 9
HOLENDRICHTSTRAAT	16 I	5 - 9
HOLENDRICHTSTRAAT	16 HS	4 - 8
HOLENDRICHTSTRAAT	18 HS	5 - 9
HOLENDRICHTSTRAAT	20 III	6 - 12
HOLENDRICHTSTRAAT	20 HS	3 - 7
HOLENDRICHTSTRAAT	20 HS	3 - 7
HOLENDRICHTSTRAAT	28 III	2 - 6
HOLENDRICHTSTRAAT	28 III	2 - 7
HOLENDRICHTSTRAAT	28 II	4 - 7
HOLENDRICHTSTRAAT	28 II	2 - 7
HOLENDRICHTSTRAAT	28 I	4 - 6
HOLENDRICHTSTRAAT	28 I	2 - 6
HOLENDRICHTSTRAAT	30 III	3 - 7
HOLENDRICHTSTRAAT	30 III	3 - 6
HOLENDRICHTSTRAAT	30 II	2 - 6
HOLENDRICHTSTRAAT	30 II	2 - 5
HOLENDRICHTSTRAAT	30 I	2 - 6
HOLENDRICHTSTRAAT	30 I	2 - 5

In totaal kunnen dus op deze 12 etages (sommige met meerdere verhuurbare eenheden) tussen de 60 (minimaal) en 134 personen bij maximale bezetting overnachten.

*W. J. van der Vliet*

VROM-Inspectie  
Regio Noord-West  
Directiebureau

Kennemerplein 8-8  
Postbus 1006  
2001 BA Haarlem

Dhr. G-J Bakker  
N.Z. Voorburgwal 32  
1012 RZ AMSTERDAM

Telefoon 023 - 5150700  
Fax 023 - 5150777

**Ontvangstbevestiging**

Datum  
17 februari 2006

Kenmerk  
V/NW/2006237313/MV

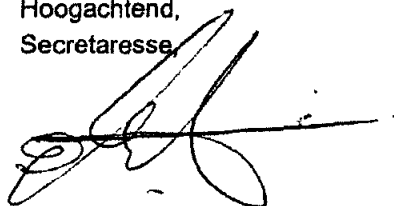
Geachte heer Bakker,

Voor de goede orde bevestig ik u hierbij dat ik uw brief betreffende "handhaving Stadsdeel Zuider-Amstel, Amsterdam" op 10 februari 2006 heb ontvangen.

Het is onze bedoeling binnen drie weken na dagtekening van dit schrijven op uw brief te reageren.<sup>1</sup>

Uw brief wordt behandeld door de heer M. Versteegh, telefoon 023 – 5150651.

Hoogachtend,  
Secretaresse



Marlies Veldhuizen

<sup>1</sup> Persoonsgegevens worden binnen VROM overeenkomstig de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) verwerkt.

Meldpunt ongewenst huurgedrag  
De heer G.J. Bakker  
N.Z. Voorburgwal 32  
1012 RZ AMSTERDAM

mr. B. Nubé  
Telefoon 023-5150731  
Fax 023-5150777  
bert.nube@minvrom.nl  
www.vrom.nl

**Handhaving stadsdeel Zuideramstel**

Datum 15 maart 2006 Kenmerk VI/NW/2006247313/RN

Uw brief  
9 februari 2006

Geachte heer Bakker,


In uw brief van 9 februari 2006 maakt u mij attent op een illegaal hotel/pension in diverse panden aan de Holendrechtstraat te Amsterdam (Stadsdeel Zuideramstel). Ik heb naar aanleiding van uw brief contact opgenomen met de Dienst Wonen van de gemeente Amsterdam en het Stadsdeel Zuideramstel. Ik zal op korte termijn een gesprek plannen met de verantwoordelijk stadsdeelwethouder en het hoofd van de afdeling handhaving van het stadsdeel en het hoofd van de afdeling handhaving van de Dienst Wonen.

Normaliter streeft de VROM-Inspectie naar het afhandelen van klachten en brieven binnen een termijn van 4 weken. Gelet echter op de complexiteit van uw klacht/melding is nader onderzoek noodzakelijk. Ik zal u over de voortgang van het onderzoek en de uitkomst hiervan op een later tijdstip informeren.

Indien u vragen heeft dan kunt u contact opnemen met de heer Nubé, telefoonnummer 023-5150731.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,  
de inspecteur,

  
drs. O.F.J. Welling

## Roelof Seinen

---

**Van:** Roelof Seinen  
**Verzonden:** donderdag 20 april 2006 16:11  
**Aan:** 'Bert Nube'; 'Herman Jansen'  
**CC:** 'Catelijne van Beekvelt'; Cedric Achong; Willem Krijnen  
**Onderwerp:** Vergadering aangaande Holendrechtstraat



Doc1.doc (59 kB)



Draaiboekillegalehot  
els1.xls (...)

Ter voorbereiding op de vergadering van a.s. maandag inzake Holendrechtstraat ontvangen jullie hierbij een overzicht van de adressen.

Daarnaast ontvangen jullie hierbij het draaiboek, zoals stadsdeel Centrum deze hanteert, digitaal.

Tot slot de onderwerpen die ik minimaal wil bespreken:

### Agenda:

- 1) Opening, agendavaststelling
- 2) Kennismaking
- 3) Historie
- 4) Draaiboek
- 5) Actiepunten
- 6) Rondvraag en sluiting

De verwachte duur van de vergadering is maximaal 1 uur, dus graag op tijd aanwezig.

Met vriendelijke groet,

Roelof Seinen  
Hoofd Handhaving  
Stadsdeel ZuiderAmstel  
☎ 020-546.46.41  
✉ roelof.seinen@zuideramstel.amsterdam.nl





## DRAAIBOEK AANPAK ILLEGALE HOTELS (1)

### BEZOEK I

Welke actie	door wie	Verantwoordelijke	Opmerkingen/toelichting
1. plannen datum van de actie	Handhavingsteam	productbladhouder	datum vast te stellen in het HHT op voordracht van de productbladhouder. Vanaf 2006 zal er 2 keer per jaar een actie plaatsvinden, waarvan de data van tevoren 1 keer per jaar worden vastgesteld. Dan wordt ook de coördinator voor dat jaar aangewezen.
2. inlichten afdeling Communicatie	coördinator	productbladhouder	aan de afdeling Communicatie wordt de datum van de actie gemeld en wordt doorgegeven wie het aanspreekpunt voor deze afdeling is (= de coördinator).
3a. samenstellen lijst te bezoeken panden	(senior)medewerker handhaving	(senior)medewerker	lijst samen te stellen door (senior)medewerker handhaving door middel van internet, klachten omwonenden/politie en constatering van inspecteurs. Vervolgens terugkoppeling naar (senior) inspecteurs. De panden die tijdens een eerdere actie bezocht zijn, kunnen indien nodig weer op de lijst gezet worden, maar tellen niet mee voor het "aantal te bezoeken panden" en zijn dus extra. Per Rayon worden ongeveer 5 panden op de lijst gezet (kan verschillen per Rayon i.v.m. grootte etc).
3b. inboeken 30-nrs en invoeren in "HT-agenda"	(senior)medewerker handhaving	(senior)medewerker handhaving	van de te bezoeken panden moet een 30-rapport aangemaakt worden. Onder dit nummer worden de zienswijze brieven etc. verzonden. Vervolgens moeten deze 30-nrs in de "HT-agenda" worden ingevoerd. Alle verdere acties/bijzonderheden/stand van zaken dienen in dit systeem te worden bijgehouden. Er moet nog een aanduiding bedacht worden voor rapporten die i.h.k.v. een project worden behandeld, zodat deze rapporten in één keer opgeroepen kunnen worden.
3c. versturen zienswijze brief	medewerker handhaving	hoofd handhavingsrayon	de brieven worden <b>uiterlijk zes weken van te voren</b> verzonden aan de eigenaars/exploitanten van de panden die bezocht zullen worden. Er wordt een termijn van <b>twee weken</b> verleend voor het indienen van een zienswijze en de brieven bevatten geen informatie over de mogelijkheid van controle. De standaard brief is gemaakt.
4a. samenstellen teams voor bezoeken	handhavingsrayons	hoofd handhavingsrayon	teams bestaan in principe per rayon uit een medewerker handhaving van dat rayon, een inspecteur "gebruik" en een inspecteur "bouw". In de toekomst zullen de inspecteurs "gebruik" de panden bezoeken. Voorlopig zullen zij echter bij deze acties meelopen met de inspecteur "bouw" om ingewerkt te worden. Tijdens de bezoeken is de brandweer stand-by.

4b. regelen brandweer en politie stand-by	coördinator	productbladhouder	de brandweer en de politie worden verzocht tijdens de bezoeken stand-by te zijn, zodat zij indien nodig alsnog ingezet kunnen worden (er wordt dan telefonisch contact opgenomen). Bij het eerste bezoek hoeft alleen de brandweer stand-by te zijn en bij het tweede bezoek geldt dit voor zowel de brandweer als de politie. Pas bij het tweede bezoek wordt namelijk (indien nodig) "met geweld" binnengetrepen.
5. plannen volgorde controles	inspecteurs	hoofd handhavingsrayon	er moet een onderscheid gemaakt worden tussen bekende en onbekende panden. Er dient rekening gehouden te worden met het tijdstip van het bezoek (in de ochtend tussen 07.30 en 10.00 uur) en hoeveel panden bezocht kunnen worden. Evt. meerdere dagen plannen (b.v. 2 ochtenden).
6. bijeenkomst	allen	coördinator	voordat de bezoeken plaatsvinden, komen alle betrokkenen bij elkaar om e.e.a. nog even door te spreken. Deze bijeenkomst zal ongeveer een week van te voren plaatsvinden.
7. (1e) bezoek/controle	inspecteurs/medewerkers handhaving	hoofd handhavingsrayon	Tijdens het bezoek moet de <b>checklist</b> ingevuld worden, in principe door de medewerker die bij het bezoek aanwezig is. Er moet duidelijk aangegeven worden aan hoeveel personen logies kan worden verschaft (aantal bedden). Er moeten foto's gemaakt worden van de aangetroffen situatie en een beschrijving. Van de hotelgasten dient een paspoortnummer genoteerd te worden. Indien geen toegang verkregen wordt, laat de inspecteur een brief achter, waarin wordt meegedeeld dat indien de volgende keer weer niemand aanwezig is of niet opengedaan wordt met geweld toegang zal worden verschaft. Hiervoor is een standaardbrief gemaakt. De inspecteur informeert vervolgens in de buurt naar het vermeende illegale gebruik (zo kan eventueel een naam en telefoonnummer achterhaald worden). Zie verder blad 2.
8a. verzamelen informatie t.b.v. vervolgactie	(senior) medewerkers handhaving/A.O.	(senior) medewerker handhaving	relevante gegevens (kadaster, kvk, bevolkingsregister, huisnummer- en perceelsregistratie (aantal woningen)) moeten naast de gegevens die verkregen zijn uit het bezoek worden gelegd om te kunnen beoordelen of er sprake is van een illegale situatie en hoe de vervolgactie gepland moet worden.
8b. bijeenkomst na bezoek	allen	coördinator	na de bezoeken vindt op dezelfde dag een bijeenkomst plaats, waarbij in ieder geval alle vier de teams en de coördinator aanwezig zijn. De uitkomst van de bezoeken van alle vier de rayons wordt besproken en er wordt bepaald welke panden in aanmerking komen voor een 2e bezoek en eventueel een binnentreding met geweld.

9. leveren rapport aan binnendienst	inspecteurs	inspecteurs	de rapporten dienen door de inspecteur <b>binnen twee dagen</b> na het bezoek te worden geleverd aan de (senior)medewerker handhaving voor verdere behandeling. Nu de medewerkers zelf meegaan met de controles zullen zij het rapport al in hun bezit hebben. Termijn wordt bewaakt door de senior inspecteur.
10a. maken besluit (dwangsom/bestuursdwang)	(senior) medewerkers handhaving	(senior) medewerker handhaving	aangezien de zienswijze brief reeds verzonden is, kan direct een besluit uitgestuurd worden. <i>Dit zal altijd een dwangsombesluit zijn, tenzij er sprake is van (brand)gevaar. Dan wordt bestuursdwang toegepast, waarbij een zeer korte begunstigingstermijn wordt gehanteerd (1 dag b.v.). Zie verder vanaf punt 15 hieronder.</i> Het besluit dient <b>binnen één week</b> na ontvangst van het rapport (i.c. datum bezoek) te worden verzonden. Termijnbewaking door (senior) medewerker handhaving. De hoogte van de dwangsom: 2 x de kosten en meervoudig. B.v.: 2 x het huurbedrag per nacht x aantal personen of kamers x 7 (dagen) x 4 (weken). Ook kan een onderscheid worden gemaakt per categorie (luze verhuur of goedkopere kamers). Er wordt overeenkomstig de notitie 'hoogte dwangsommen' gewerkt. De termijn waarbinnen aan de lastgeving (staken gebruik) voldaan dient te worden, wordt gesteld op <b>2 weken</b> .

D w i

## Plan van aanpak Holendrechtstraat

### Inhoudsopgave:

- 1) Aanleiding
- 2) Historie
- 3) Wettelijke kaders
- 4) Project Doorzon
- 5) Draaiboek illegale hotels

### 1) Aanleiding:

In september 2005 heeft het Bureau ongewenst verhuurgedrag een verzoek tot handhaving ingediend bij stadsdeel Zuider-Amstel.

In dit verzoek is aangegeven dat in de Holendrechtstraat (huisnr's 16, 18, 20, 28 en 30) woningen worden verhuurd aan derden voor korte en langere duur. Het bureau ongewenst verhuurgedrag verzoekt het stadsdeel om handhavend op te treden om aan de exploitatie van de woningen als pension een einde te maken.

Het betreft de adressen:

Holendrechtstraat 16 HS, 16 I, 16 II

Holendrechtstraat 18 HS

Holendrechtstraat 20 HS, 20 III

Holendrechtstraat 28 I, 28 II, 28 III

Holendrechtstraat 30 I, 30 II, 30 III

### 2) Historie:

In 1998 is er naar aanleiding van een melding vanuit de Stedelijke Woningdienst een onderzoek gestart naar het gebruik van een aantal woningen in de Holendrechtstraat.

In dit onderzoek is naar voren gekomen dat het gebruik strijdig is met het bestemmingsplan. De panden in de Holendrechtstraat hebben de bestemming woningen. Toendertijd was er een redelijk vermoeden dat de woningen geëxploiteerd werden als pension. Het pensiongebruik zou bestemd zijn voor kortstondige verhuur en verhuur voor langere tijd.

Onderzoek ter plaatse heeft aangetoond dat de woningen gebruikt werden als pension. Van de betreffende woningen zijn foto's gemaakt. Een vervolg van de handhavingsactie bleef uit omdat de eigenaar van de panden huurcontracten toonde. Na juridisch overleg is besloten om geen vervolg te geven.

In 2002 is door het hoofd handhaving van het stadsdeel t.s.m. de directeur van de VVV-Amsterdam nogmaals onderzocht wat de juridische haalbaarheid zou zijn van het handhaven op het bestemmingsplan. Er werd gemeend dat juridische haalbaarheid op deze zaak gering zou zijn.

### 3) Wettelijke kaders bij aanpak illegale kamerverhuur.

Bij de aanpak van illegale verhuur van kamers zoals een illegaal hotel of pension is het van belang te weten welke wet- en regelgeving de gemeente in acht dient te nemen om een einde te kunnen maken aan illegale verhuur van kamers of appartementen. Het is dan ook belangrijk om een goede samenwerking aan te gaan met andere diensten. Deze diensten kunnen mogelijkzwaars zelfstandig handhavend optreden zodat er op verschillende rechtsgebieden ingezet kan worden. Zij kunnen ook ingezet worden voor het verzamelen van informatie in verband met de bewijslast of een ondersteunende rol hebben.

Met de exploitatie van een regulier hotelbedrijf of pension zijn vele wetten en regels gemoeid. In Amsterdam worden deze regels nog eens extra aangescherpt, juist met het argument dat het college het belangrijk vindt dat de stad hoogstaande kwalitatieve en veilige verblijfsinrichtingen voor haar bezoekers heeft. Het zou dan ook in de lijn der verwachting liggen dat juist de "bedrijven" die deze wetten en regels actief ontduiken actief aanpak worden.

Wet- en regelgeving bieden de gemeente diverse mogelijkheden om dergelijke problemen aan te pakken. Strafrechtelijke, bestuursrechtelijke en civielrechtelijke handhaving bestaan dan naast elkaar. Primair zal er bij

~~Short-stay 10607-1~~  
Verordening kamer & klein. del. d. g. s.  
bureau 2006

concrete handhavingacties sprake zijn van een bestuursrechtelijke werkwijze, uitmondend in bijvoorbeeld aanschrijvingen, het opleggen van een dwangsom en/of bestuursdwang.

#### Wanneer is een kamer illegaal?

Een kamer is illegaal als een huisbaas op één adres, aan drie of meer mensen die geen familie van elkaar zijn, kamers verhuurt en geen Vergunning Verblijfsinrichting heeft. Voor kamerverhuur aan minder dan drie mensen die geen familie van elkaar zijn, is een dergelijke vergunning niet nodig.

#### Handhaving volgens Publiekrecht

##### Huisvestingsverordening

De gemeente Amsterdam kan onrechtmatige bewoning via publiekrechtelijke weg beëindigen. Het gaat om situaties waarbij een woning buiten de toewijzingsregels op grond van de Huisvestingsverordening aan een derde wordt verhuurd. Deze persoon komt volgens de verordening niet in aanmerking voor een huisvestingsvergunning. Handhaving op grond van de huisvestingsvergunning is mogelijk.

##### Wet Ruimtelijke Ordening

Volgens het bestemmingsplan zijn de betreffende locaties in de Holendrechtstraat bestemd tot woongebied. Het is dus niet toegestaan daar een pension of hotel te exploiteren. De eigenaar handelt dus in strijd met het bestemmingsplan. Ook dit is een grond om een handhavingsactie te starten. De bewijslast kan hier echter wel problematisch zijn omdat bewezen moet worden dat het hier om daadwerkelijke commerciële exploitatie van kamers gaat. De gegevens die wij hebben wijzen wel allemaal in die richting.

> 500 euro  
> 120 punten

Er is wat betreft de panden in de Holendrechtstraat geen vergunning Verblijfsinrichting afgegeven. Er is dus geen sprake van een legaal hotel of pension. Bovendien staan er op de adressen verschillende mensen ingeschreven wat ook een indicatie kan zijn dat het hier niet gaat om een hotelbedrijf of pension. Een aanvraag voor een vergunning Verblijfsinrichting kan ook niet in het vooruitzicht worden gesteld vanwege het vigerende bestemmingsplan 'Rivierenbuurt Oost' dat aangeeft dat de bestemming wonen is.

##### Bouwbesluit & Brandveiligheid

Bij het brandpreventiebepeld is de staat van het gebouw én de staat van de inrichting van belang. Beide moeten voldoende veilig zijn voor de aard van het gebruik. In de eerste plaats moet het gebouw aan minimale bouwkundige vereisten voldoen. De gebruiksvergunning is gericht op gebouwen die door het gebruik en de intensiteit van dat gebruik een verhoogd brandveiligheidsrisico hebben.

Het Bouwbesluit kent brandtechnische eisen voor nieuw te bouwen gebouwen en voor bestaande gebouwen. Indien de gemeente een gebruiksvergunning voor een bestaand gebouw wil verstrekken zal aan de hand van het Bouwbesluit getoetst moeten worden of het gebouw aan de eisen voldoet. Indien een gebouw niet (meer) voldoet aan de eisen voor de bestaande bouw, is de gemeente verplicht de eigenaar aan te schrijven indien het een tot bewoning bestemd gebouw betreft.

#### Overzicht Bestuursrechtelijke handhaving

De gemeente heeft de regie in eigen hand en kan daardoor sneller en effectiever optreden.

#### Middelen:

- Gemeentewet (de Wet Victoria is een specifiek onderdeel van deze wet: art. 174a)
- Woningwet
- Bouwbesluit en lokale bouwverordeningen, grotendeels gebaseerd op de woningwet
- Huisvestingswet, -verordening, en -vergunning
- Leefmilieuverordeningen
- Algemene wet bestuursrecht
- Algemene wet op het binnentreden
- Wet bescherming persoonsgegevens
- Wet gemeentelijke basisadministratie

De Dienst Wonen heeft tot taak om uitvoering te geven aan de Huisvestingswet en de daarop gebaseerde Huisvestingsverordening van de gemeente Amsterdam. Een belangrijke taak is het afgeven van huisvestingsvergunningen. Ook is de Dienst Wonen verantwoordelijk voor het project Zoeklicht.

In Doorzon treedt de Dienst Wonen op als "distributeur" van gegevens naar en van de corporaties en grijpt zij zelf in als het gaat om misbruik van particuliere distributiewoningen, zo ook in de Holendrechtstraat.

De Bouwverordening stelt aan verblijfsinrichtingen gebruiksvergunningseisen. Zo is het verboden zonder vergunning, op grond van de Bouwverordening, aan meer dan vier personen bedrijfsmatig een nachtverblijf te bieden.

In aanvulling op de constatering van de politie kunnen controles worden uitgevoerd door inspecteurs van Bouw- en Woning Toezicht (BWT), eventueel gevolgd door het opleggen van bestuurlijke boetes en/of dwangsommen bij vaststelling van illegale toestanden.

#### 5) Draaiboek:

##### Handhavingsinstanties:

Omdat op verschillende wet- en regelgeving wordt gecontroleerd, zal er een multidisciplinair team aanwezig moeten zijn bij de controle van de panden.

##### Direct betrokken instanties:

**Dienst wonen:** huisvestingswet/verordening en verordening op de kamerbemiddelingsbureau's

**Rijksbelastingdienst:** afdracht van belastinggelden en erfpachtgelden.

**Stadsdeel Zuider Amstel:** Bestemmingsplan, woningwet/bouwbesluit/-verordening, brandveiligheid

##### Indirect betrokken instanties (stand-by):

**Brandweer:** brandveiligheid

**Politie:** Openbare Orde en Veiligheid en toetreding (met middelen) tot de woningen

In bijlage 1 is het draaiboek: aanpak Holendrechtstraat opgenomen.

# *Municipaal parket*

- Wet ruimtelijke ordening

## Instrumenten:

- Bestuursdwang (art. 125, Gemeentewet, art. 5:21 Awb jo art. 125 Gemeentewet)
- Dwangsom (art. 5:21, Algemene wet bestuursrecht) en de preventieve dwangsom
- Opleggen van bestuurlijke boetes
- Sluiten/verzegelen van panden
- Onteigenen

## Betrokken partijen:

- Gemeentelijke basisadministratie
- Gemeentelijke diensten
- Kamer van Koophandel
- Kadaster
- Politie
- Openbaar Ministerie
- Belastingdienst

## *Onrechtmatige bewoning*

Er is sprake van onrechtmatige bewoning wanneer een woning wordt verhuurd buiten de gemeentelijke regels om (publiekrechtelijk) en/of wordt doorverhuurd zonder medeweten en toestemming van de verhuurder (privaatrechtelijk). De grens tussen distributiewoning en woning in de vrije sector ligt bij € 508,-. Dit komt overeen met 120 punten. In het verleden is een van de woningen gewaardeerd op 126 punten. Dit zou betekenen dat een of meerdere woningen geen vergunningsplicht geldt in het kader van de Huisvestingsverordening.

De kaders van de huisvestingsverordening zijn neergelegd in de Huisvestingswet. De verantwoordelijkheid voor de handhaving ligt bij de gemeente, in dit geval het stadsdeel en de Dienst Wonen. Het meeste effect wordt bereikt met een gezamenlijke aanpak door gemeente en andere diensten.

## *Verhuurder verhuurt in strijd met de geldende huisvestingsverordening*

**Wie:** Dienst Wonen

**Hoe:** Door toepassing van de lokale verordening. Eventueel kunnen de strafsancities uit de Huisvestingswet en/of een dwangsom via de Awb worden toegepast.

## *Huurder huurt in strijd met de geldende huisvestingsverordening*

**Wie:** Dienst Wonen en verhuurders

Door toepassing van de lokale verordening. Eventueel kunnen de strafsancities uit de Huisvestingswet en/of

**Hoe:** een dwangsom via de Awb worden toegepast. Privaatrechtelijk handhaven door verhuurder is ook mogelijk

## *Malafide verhuurders*

Een eenduidige, wettelijke definitie van een malafide verhuurder is niet voorhanden. Voor de integrale aanpak van dergelijke verhuurders is dit ook niet noodzakelijk. Er is een breed scala aan instrumenten in de bestaande regelgeving voorhanden, waarmee langs diverse wegen deze problematiek aan te pakken is.

De enige juiste aanpak van malafide huisbazen bestaat niet, steeds zullen uit de beschikbare voorraad instrumenten de meest geëigende ingezet moeten worden.

Verschillende partijen zullen bij deze trajecten moeten worden betrokken. De interne gemeentelijke samenwerking (Burgerzaken, Bouw- en woningtoezicht, afdelingen Volkshuisvesting) moet optimaal verlopen, evenals samenwerking met buitengemeentelijke partijen als de fiscus, het OM en de politie.

Het gaat om duidelijke afspraken over een gezamenlijke inzet op concrete (zorgelijke) situaties. Door deze benadering zal er primair sprake zijn van een bestuursrechtelijke werkwijze, inclusief handhavingsacties, die uiteindelijk kunnen uitmonden in bijvoorbeeld aanschrijvingen en zelfs het opleggen van een dwangsom en/of bestuursdwang. Aanvullende maatregelen liggen op fiscaal en strafrechtelijk terrein: naheffingen van wege onbelaste inkomsten en veroordelingen van wege overtredingen of misdrijven.

Oorzaken waardoor een verhuurder als malafide is te kwalificeren, zijn hieronder aangegeven. Aangegeven is welke partij actie kan ondernemen en via welk traject dit kan verlopen.

#### *Ernstige vormen van overlast*

- Wie:** politie en gemeente (voor beheerstaken: corporaties)  
**Hoe:** Sluiting op basis van art.174a Gemeentewet en vervolgens in beheer laten nemen door een corporatie o.b.v. art.16a Woningwet (= Wet Victor)

#### *Onbelaste inkomsten uit de verhuur van woningen*

- Wie:** fiscus in samenwerking met OM  
Het opleggen van de noodzakelijke naheffingen, indien een substantieel deel van de huurinkomsten door de  
**Hoe:** malafide verhuurder is verzwegen. Dit kan er bijvoorbeeld toe leiden dat beslag wordt gelegd op het betrokken onroerend goed.

#### *Overtreding van de Bouw- en RO-regelgeving*

Hierbij gaat het om een zeer breed scala aan overtredingen. Er kan bijvoorbeeld sprake zijn van gebruik in strijd met het bestemmingsplan, de brandveiligheidsvoorschriften of andere voorschriften. Hier is ook vaak een specifieke vergunningsplicht aan verbonden zoals hierboven beschreven.

#### **4) Project Doorzon**

In 2005 is in Amsterdam het project doorzon van start gegaan. Het project bestaat uit het lokaliseren en handhaven van het criminele gebruik van woningen als deze wordt gebruikt als weedplantage, XTC lab, of als schuilplaats voor criminelen.

Tegengaan van verloedering van panden en het aanpakken van gebruik in strijd met bestemmingsplannen en/of vergunningsvoorschriften is een belangrijke schakel in de voorkoming van crimineel gebruik van panden.

In het project Doorzon werkt het Van Traa-team nauw samen met verschillende partners binnen Amsterdam om deze woongerelateerde criminaliteit te beëindigen. Deze partners zijn de politie, de Dienst Wonen, de woningcorporaties en stadsdelen.

Het doel van het project was om een methodiek te ontwikkelen om crimineel gebruik van woningen aan te pakken. Na de ontwikkeling en gebleken effectiviteit diende deze geïmplementeerd te worden in de lijnactiviteiten van de betrokken partners, zodat de methodiek ook na de projectfase (en de terugtrekking van het Van Traa-team) doorgang kon blijven vinden.

De Dienst Wonen heeft een spilfunctie in het project Doorzon. De Dienst heeft bij uitstek een rol in de regulering van de woningmarkt in Amsterdam en bezit daartoe de expertise en mankracht (waaronder opsporingsambtenaren).



VROM-Inspectie  
Regio Noord-West  
Amsterdam, Utrecht en Flevoland

Kennemerplein 6-8  
Postbus 1006  
2001 BA Haarlem

mr. B. Nubé  
Telefoon 023-5150731  
Fax 023-5150777  
www.vrom.nl

**Vertrouwelijk**  
Stadsdeel Zuideramstel  
Stadsdeelvoorzitter dhr. D. Adema  
Postbus 74019  
1070 BA AMSTERDAM

### Handhaving

Datum  
6 juli 2006

Kanmerk  
VI/NW/2006283751/MV

Geachte heer Adema,

Op 9 februari 2006 werd ik via een klacht wegens het uitblijven van handhavend optreden door het meldpunt ongewenst huurgedrag op de hoogte gebracht van een illegaal pension/hotel in uw stadsdeel. Het betreft diverse panden aan de Holendrechtstraat die in strijd met het bestemmingsplan en de huisvestingsverordening worden gebruikt als illegaal pension/hotel. De uitbater van dit pension betreft een voormalig medewerker van de gemeente Amsterdam.


Om deze lastige handhavingzaak weer vlot te trekken zijn er twee gesprekken geweest met medewerkers van het stadsdeel Zuideramstel en de Dienst Wonen van de gemeente Amsterdam.

Ik wil hierbij mijn waardering uitspreken voor de constructieve manier waarop medewerkers van uw stadsdeel hebben samengewerkt met de Dienst Wonen en de VROM-inspectie om deze zaak weer vlot te trekken. De gesprekken hebben geleid tot een naar mijn mening gedegen plan van aanpak voor handhaving.

Aangezien het gaat om een ingewikkelde handhavingzaak die mogelijk gevoelig kan zijn in verband met de persoon van de overtreder verzoek ik u om ook bestuurlijk aandacht aan dit dossier te schenken.

Ik vertrouw er op dat het stadsdeel Zuideramstel door krachtdadig optreden het gebruik van de panden aan de Holendrechtstraat weer in overeenstemming met de bestemming brengt.

Hoogachtend,  
de inspecteur,

  
\_\_\_\_\_  
drs. O.J.F. Welling

**VROM-Inspectie**  
Regio Noord-West  
overheden Amsterdam Utrecht Flevoland

Kennemerplein 6-8  
Postbus 1008  
2001 BA Haarlem

B. Nubé  
Telefoon 023-5150731  
Fax 023-5150777  
www.vrom.nl

Meldpunt ongewenst huurbedrag  
De heer G.J. Bakker  
N.Z. Voorburgwal 32  
1012 RZ AMSTERDAM

**Holendrechtstraat**

Datum  
3 augustus 2006

Kenmerk  
VI/NW/2006293534/JB

Uw brief  
9 februari 2006

Geachte heer Bakker,

Naar aanleiding van uw brief van 9 februari 2006 heeft de VROM-Inspectie enkele gesprekken gevoerd met het stadsdeel Zuideramstel en de Dienst Wonen van de gemeente Amsterdam inzake de illegale verhuur van woningen aan de Holendrechtstraat. De gesprekken hebben uiteindelijk geleid tot een gecoördineerde actie van het stadsdeel Zuideramstel en de Dienst Wonen op 26 juli 2006.

Tijdens deze actie is geconstateerd dat het complex van panden aan de Holendrechtstraat in strijd met het bestemmingplan en de huisvestingsverordening wordt gebruikt als illegaal pension/hotel.

De Dienst Wonen zal de woningen die behoren tot de goedkope woningvoorraad vorderen voor regulier verhuur en het Stadsdeel Zuideramstel heeft aangegeven tegen het gebruik als pension in strijd met het bestemmingsplan te gaan optreden.

De VROM-Inspectie zal de Dienst Wonen en het Stadsdeel Zuideramstel vragen om de inspectie van het verdere verloop van de handhavingzaak op de hoogte te houden.

Ik wil u bedanken voor het feit dat u deze zaak bij mij onder de aandacht heeft gebracht en vertrouw er op dat uw klacht inzake het uitblijven van handhavend optreden hiermee is opgelost.

Hoogachtend,  
de inspecteur,



drs. O.F.J. Welling

Ministerie van VROM →