

### Opdrachtgever en -nemer

Naam opdracht	'Hete Kolen'	Datum	
Opgesteld door	5.1.2.e	Tel. nr.	5.1.2.e
Opdrachtgever	5.1.2.e	Paraaf	
Projectleider	5.1.2.e	Paraaf	

### Aanleiding/achtergrond

Probleemstelling, kader enz.

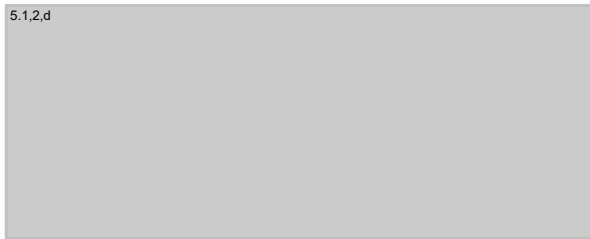
Het pand aan de 5.1.2.e is in onderzoek genomen door het team Goedverhuurderschap naar aanleiding van een slechte uitkomst van een Quick Scan van de voorgevel van het pand aan de 5.1.2.e en de Eerste 5.1.2.e. Vervolgens is op 31 maart 2020 een melding binnen gekomen dat er op het adres 5.1.2.e prostituties aanwezig zouden zijn. In 2019 zijn ook al eens twee prostituties aangetroffen in het pand. De boekingen worden gedaan bij '5.1.2.d 5.1.2.d' waarvoor 'Checkindesk', gevestigd op de 5.1.2.d 5.1.2.d fungeert als receptiebalie. '5.1.2.d 5.1.2.d' is gelieerd aan '5.1.2.d 5.1.2.d'. Deze bedrijven hebben meerdere bestuurlijke boetes en waarschuwingen gehad voor het exploiteren van illegale hotels en het faciliteren van illegale prostitutie. Daarnaast is er in het voorjaar een bericht verschenen op 5.1.2.d geplaatst door 5.1.2.e van 5.1.2.d. Hij deelt dat er op 5.1.2.e kamers beschikbaar zijn voor bewoning, hoogstwaarschijnlijk dus in de vorm van woningdelen waarvoor geen omzettingsvergunning is aangevraagd. Dit is interessant, wetende dat de advocaat van 5.1.2.e in 2018 met betrekking tot de 5.1.2.e (welke tot en met 2018 in eigendom was van 5.1.2.e) heeft aangegeven geen omzettingsvergunning te willen aanvragen, omdat dit leidt tot waardevermindering van zijn pand.

Daarnaast blijkt uit de systemen dat meerdere panden van 5.1.2.e een geschiedenis hebben bij Wonen. Een aantal woningen aan de 5.1.2.e welke in het bezit zijn van 5.1.2.e zijn in 2018 en 2019 bezocht naar aanleiding van meldingen over Woningdelen of op afspraak in het kader van de Landelijke Aanpak Adreskwaliteit. Op een aantal woningen is de toegang geweigerd en heeft de advocaat van de 5.1.2.e namens de bewoners, een klacht bij ons ingediend over de onaangekondigde huisbezoeken. Advocaten en vertegenwoordigers van de bewoners/eigenaar gaven aan dat huisbezoeken in de toekomst enkel op afspraak mogen plaatsvinden waarbij de eigenaar of zijn vertegenwoordiger aanwezig is. In de woningen waar de toezichthouders wel een controle hebben uitgevoerd (waarvan 2 op afspraak in het kader van LAA) bleek sprake te zijn van woningdelen. Echter, werd door de bewoners en advocaat een beroep gedaan op inwoning. Het voorgaande in combinatie met het standpunt van 5.1.2.e dat een omzettingsvergunning tot waardevermindering van zijn pand zal leiden en de situatie op 5.1.2.e is voor ons aanleiding geweest om het hele bezit van 5.1.2.e te analyseren.

## Uitkomsten analyse bezit

Uit de analyse is gebleken dat 5.1.2.e 59 woningen in bezit heeft. Een aantal van deze woningen hebben een voorgeschiedenis bij Wonen met betrekking tot verschillende onderwerpen zoals leegstand, woningdelen, illegale prostitutie, woningkwaliteit en short stay. Het gaat hierbij om de woningen aan de 5.1.2.e 5.1.2.e de 5.1.2.e en C, de 5.1.2.e de 5.1.2.e 5.1.2.e de 5.1.2.e en de 5.1.2.e. Daarnaast is het volgende uit de analyse gekomen:

- **Woningkwaliteit:** Van de 59 woningen is een Quick Scan gemaakt. Bij een Quick Scan wordt aan de hand van de voorgevel van de woning beoordeeld of de woning op het oog lijkt te voldoen aan de minimale wettelijke vereisten uit het Bouwbesluit. 40 van de 59 woningen kwamen 'goed' uit de Quick Scan. De woningen aan de 5.1.2.e en aan de Eerste 5.1.2.e 5.1.2.e kwamen 'slecht' uit de Quick Scan.
- **Woningdelen:** Naar aanleiding van hetgeen de advocaat van 5.1.2.e heeft aangegeven betreffende de waardevermindering van panden, is administratief onderzoek verricht naar indicatoren die kunnen wijzen op woningdelen. 27 woningen kwamen hierbij naar voren. Hierbij is gekeken naar:



- **Illegale prostitutie:** Er zijn verschillende meldingen binnen gekomen over prostitutie op 5.1.2.e. Het pand is ook bekend bij het bestuurlijk team illegale prostitutie.

Het voorgaande heeft ertoe geleid dat de volgende 20 woningen van 5.1.2.e zijn geselecteerd voor nader onderzoek:

		Meldingen illegale prostitutie
1.	5.1.2.e	
2.	5.1.2.e	5.1.2.e 5.1.2.e en 5.1.2.d
3.	5.1.2.e	5.1.2.e 5.1.2.e en 5.1.2.d
4.	5.1.2.e	Gelet op voorgeschiedenis 5.1.2.e
5.	5.1.2.e	Gelet op voorgeschiedenis 5.1.2.e
6.	5.1.2.e	Gelet op voorgeschiedenis 5.1.2.e
7.	5.1.2.e	Gelet op voorgeschiedenis 5.1.2.e
8.	5.1.2.e	Gelet op voorgeschiedenis 5.1.2.e
9.	5.1.2.e	Gelet op voorgeschiedenis 5.1.2.e
10.	5.1.2.e	Gelet op voorgeschiedenis 5.1.2.e
11.	5.1.2.e	Woongroep en 5.1.2.d
12.	5.1.2.e	Afwijzing woongroep en 5.1.2.d
13.	5.1.2.e	Afwijzing woongroep en 5.1.2.d

Onderstaande woningen komen tevens in aanmerking voor nader onderzoek. De uitkomst van de QuickScan (waarbij aan de hand van de voorgevel bekeken wordt of het pand op het eerste oog voldoet aan de minimale wettelijke vereisten) bij de 5.1.2.e

5.1.2.e 5.1.2.e is 'slecht' wat nader onderzoek rechtvaardigt. De

---

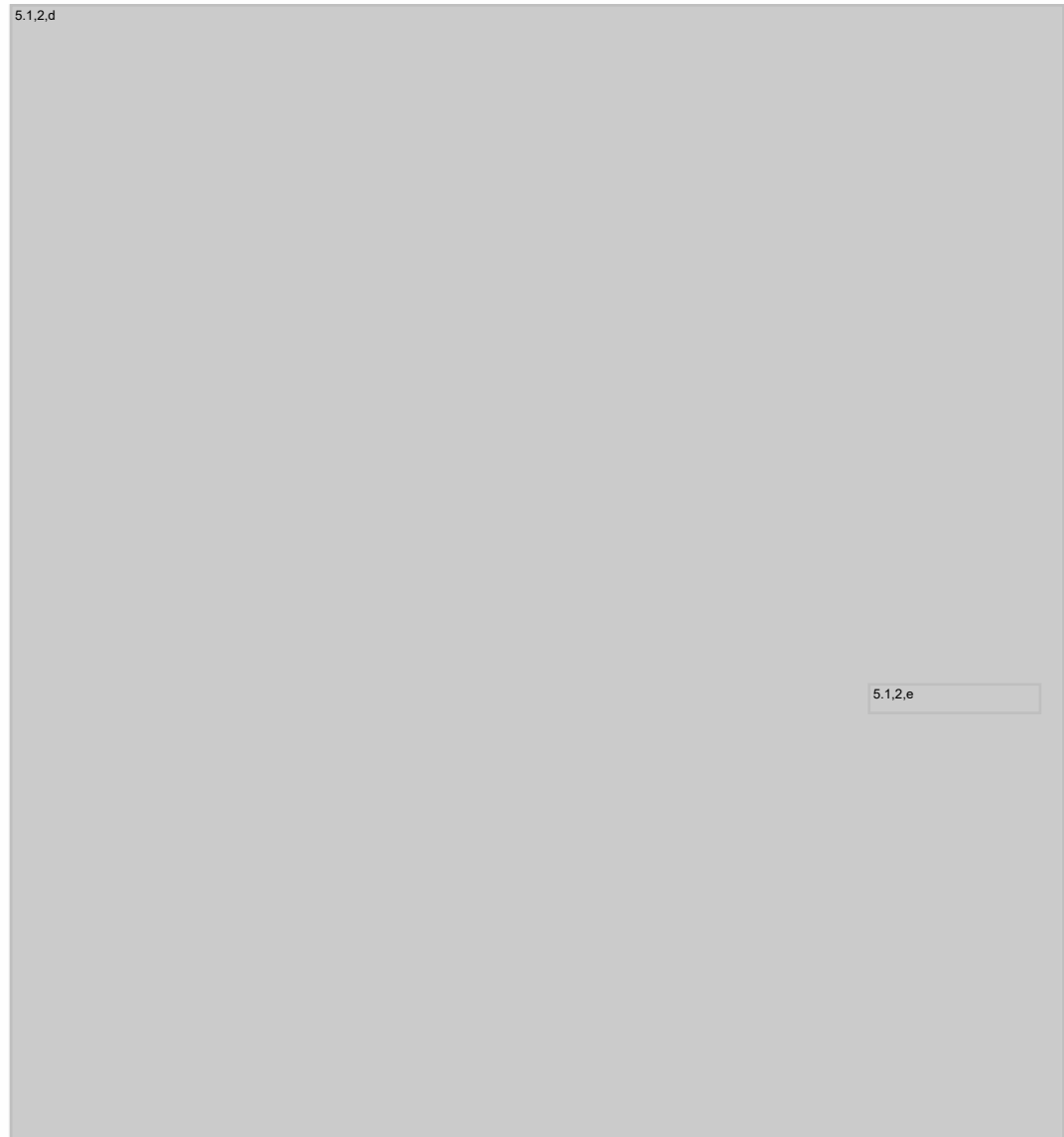
overige woningen hebben een 'matige' uitkomst van de QuickScan en komen tevens naar voren komen bij de analyse met betrekking tot woningdelen:

- 14. 5.1.2.e
- 15. 5.1.2.e
- 16. 5.1.2.e
- 17. 5.1.2.e
- 18. 5.1.2.e 5.1.2.e
- 19. 5.1.2.e
- 20. 5.1.2.e

### Waarom een actiedag

---

Uit de analyse is gebleken dat in een groot aantal panden van 5.1.2.e signalen komen die duiden op; een onvergunde verhuursituaties of een dusdanige slechte staat van een pand, dat doet vermoeden dat er sprake is van een overtreding van de Woningwet. Het is de taak van de gemeente Amsterdam om hier toezicht op te houden en waar nodig, handhavend op te treden. Het is daarom van belang om middels een huisbezoek de feitelijke situatie in kaart te brengen. Op deze manier kan worden beoordeeld of de vermoedens kloppen.



5.1.2,d

5.1.2,e

---

## Opdracht

Doel opdracht  
*Wat te bereiken? In welk kader?*

Het doel is om in kaart te brengen of de feitelijke situatie op de 20 geselecteerde woningen van 5.1.2,e in overeenstemming is met de Huisvestingswet en/of het bestemmingsplan. Daarnaast is het van belang om te controleren of de panden met een 'slechte' of 'matige' Quick Scan voldoen aan de minimale wettelijke vereisten uit het Bouwbesluit. Waar nodig zal handhavend opgetreden worden om uiteindelijk gedragsverandering te bewerkstelligen bij 5.1.2,e. Wij zouden graag zien dat hij afstapt van zijn samenwerking met malafide tussenpartijen. Daarnaast willen wij hem prikkelen om in de toekomst zelf verantwoordelijkheid te nemen voor het goed onderhouden van zijn panden en het rechtmatig gebruik van zijn woningen. Op deze manier wordt de leefbaarheid bevorderd en de woonruimtevoorraad beschermd.

---

Opdrachtformulering/  
Resultaat  
*Wat te maken?*

Indien overtredingen van de Huisvestingswet of de Woningwet worden geconstateerd, zal Wonen handhavingsinstrumenten inzetten. Er zal opgetreden worden met een last onder dwangsom om de illegale woonsituatie te beëindigen of om ervoor te zorgen dat het pand weer terugkeert in een staat die voldoet aan de minimale wettelijke vereisten. Daarnaast wordt de bestuurlijke boete ingezet als punitieve sanctie.

Prostitutie op 5.1.2,e is in strijd met het bestemmingsplan. Het bestuurlijk team illegale prostitutie heeft aangegeven dat indien een constatering wordt gedaan zij handhavend optreden door middel van een last onder dwangsom.

---

Scope en Afbakening  
opdracht  
*Wat wel/niet te maken?*

De eerste stap is om de feitelijke situatie in de woningen te onderzoeken. Indien blijkt dat er sprake is van strijdigheid met de wet- en regelgeving zullen handhavingsinstrumenten worden ingezet.

Door Wonen zal handhavend opgetreden worden als sprake is van een overtreding van:

- artikel 21 onder c van de Huisvestingswet: het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimten;
- artikel 1a en/of 1b van de Woningwet; gebreken conform Bouwbesluit 2012;
- de voorwaarden uit de Short Stay vergunningen.

Door het bestuurlijk team illegale prostitutie zal handhavend opgetreden worden indien:

- wordt geconstateerd dat in strijd met het bestemmingsplan BP\_Oud West prostitutie plaatsvindt in de woning.

---

## Doelgroep, randvoorwaarden en relaties

---

Doelgroep  
*Voor wie?*

De afdeling Toezicht & Handhaving van Wonen hoopt met de actiedag en het inzetten van handhavingsinstrumenten woonfraude tegen te gaan en de woningkwaliteit te verbeteren voor bewoners van Amsterdam.

---

Randvoorwaarden

Wat is nodig om de opdracht te doen slagen?(geld, capaciteit, kwaliteit e.d.)

Randvoorwaarden voor een geslaagde actie zijn:

5.1.2,d

5.1.2,e

Relatie met andere projecten Alvorens het bezit van 5.1.2,e op projectbasis is geanalyseerd is, door het team Goed Verhuurderschap, een handhavingstraject gestart met betrekking tot een overtreding van artikel 1b van de Woningwet in het pand 5.1.2,e Er is een last onder dwangsom opgelegd. Deze last ziet op de bouwtechnische gebreken die tijdens de inspectie naar voren zijn gekomen.

Risico's *Hier worden de risico's beschreven en de tegenmaatregel indien dit risico dreigt te ontstaan.*

1. Wegens coronaklachten en/of besmettingen kunnen de toezichthouders de panden niet betreden

**Planning**

<i>Resultaten</i>	Datum gereed
Actiedag	17 en 19 november
Inzetten handhavingsinstrumenten	Na de actiedag