

# Draaiboek actiedagen

## Project 'Hete Kolen'



### 1. Aanleiding

Het pand aan de 5.1.2.e is op 3 en 5 maart jl. in onderzoek genomen door het team Goedverhuurderschap naar aanleiding van een slechte Quick Scan van de voorgevel van het pand aan de 5.1.2.e en de 5.1.2.e 5.1.2.e Vervolgens is op 31 maart jl. een melding binnen gekomen dat er op het adres 5.1.2.e prostituees aanwezig zijn. Dit is opvallend, omdat in 2019 al eens twee prostituees zijn aangetroffen in het pand. Naast de melding betreffende prostitutie is er tijdens de intelligente COVID-19 lockdown een bericht verschenen op 5.1.2.e geplaatst door 5.1.2.e van 5.1.2.e Hierin deelt hij mede 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 het 2018 met betrekking tot de 5.1.2.e (welke destijds in eigendom was van 5.1.2.e) heeft aangegeven geen omzettingsvergunning te willen aanvragen, omdat dit leidt tot waardevermindering van zijn pand. Bovengenoemde is voor ons aanleiding om het bezit van 5.1.2.e te analyseren.

### 2. Analyse bezit

5.1.2.e en 5.1.2.e 5.1.2.e als natuurlijk persoon en 5.1.2.e heeft meerdere panden in Amsterdam in bezit. Het betreft 212 eenheden waarvan 59 woningen. De volgende panden zijn bekend in onze systemen bij Wonen. De zaken hebben betrekking op verschillende onderwerpen zoals leegstand, woningdelen, illegale prostitutie, woningkwaliteit en short stay:







5.1.2,d

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e



### 3. Selectie panden/woningen

Team Goed Verhuurderschap heeft 20 woningen geselecteerd (zie bijlage 4), die al eerder door Wonen in het verleden zijn bezocht en een voorgeschiedenis in Decos hebben (Huisvestingswet) en of matig of slecht uit de quick scan (Woningwet) zijn gekomen.

### 4. Strategie en werkwijze actiedagen



Pand	Woningen	Stadsdeel	Gebruik/Technische staat	Opmerking
1. 5.1.2,e	( 5.1.2,e 5.1.2,e en 5.1.2,e )	Oud-West	(alleen) <b>Gebruik</b>	LOD Woningwet
2. 5.1.2,e	5.1.2,e 5.1.2,e en ( 5.1.2,e )	Oud-West	(alleen) <b>Gebruik</b>	Quick scan goed
3. 5.1.2,e 5.1.2,e	5.1.2,e	Oud-West	<b>Gebruik &amp; Technische staat</b>	Quick scan slecht
4. 5.1.2,e	5.1.2,e	Zuid	<b>Gebruik &amp; Technische staat</b>	Quick scan matig
5. 5.1.2,e	5.1.2,e en 5.1.2,e	Zuid	(alleen) <b>Gebruik</b>	Quick scan goed
6. 5.1.2,e	5.1.2,e	Zuid	<b>Gebruik &amp; Technische staat</b>	Quick scan matig

Van 3 van de hierboven genoemde 6 panden moet ook de **technische staat** worden gecontroleerd. Er is besloten, ook mede gelet op de **'Richtlijnen veilig huisbezoek T&H directie Wonen'**, om de controles van deze 3 panden door **team Woningkwaliteit** niet op de actiedagen zelf, maar **op afspraak op andere dagen** te verrichten.



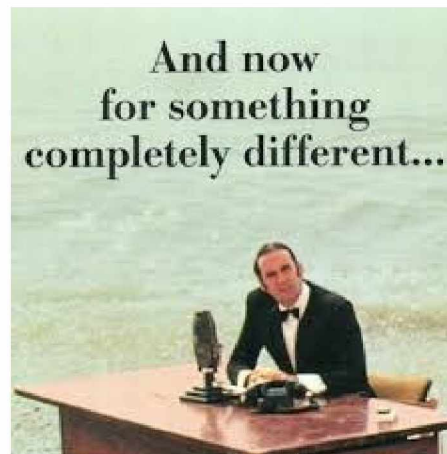
Rol/taakverdeling

5.1.2.d

## 5..BRIEFING



De briefing was op 4 februari j.l.



### **Richtlijnen veilig huisbezoek Toezicht en Handhaving directie Wonen van 4 februari 2021** (=> meer info, zie bijlage 3)

Belangrijk is om de toezichthouders (misschien ten overvloede) te wijzen op de richtlijnen huiszoeking T & H directie Wonen voor het betreden van woningen.

- Bij klachten van bewoners niet naar binnen gaan (zowel op basis van vrijwilligheid als ook bij het evt. inzetten van de machtiging).
- De lijn is om, bij toestemming van de bewoners om binnen te mogen komen, de 1,5 meter afstand in acht te nemen. Laat de bewoners aan de voordeur duidelijk weten, dat je binnen in de woning de 1,5 meter afstand wil bewaren.
- Toezichthouders worden niet als gasten/bezoekers gezien, omdat zij een controle uitvoeren ten behoeve van de veiligheid/rechtmatic gebruik van de woning. De 1 bezoeker regels is dus niet van toepassing.

⇒ Neem mondkapjes mee, mocht de bewoner vragen een mondkapje te dragen in de woning

5.1,2,d

5.1,2,h

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1.2,d								5.1.2,e
5.1.2,e			5.1.2,e		5.1.2,e			5.1.2,e
			5.1.2,e		5.1.2,e		5.1.2,e	5.1.2,e
	5.1.2,e	5.1.2,e					5.1.2,e	5.1.2,e
								5.1.2,e
5.1.2,e			5.1.2,e		5.1.2,e			5.1.2,e
			5.1.2,e		5.1.2,e		5.1.2,e	5.1.2,e
	5.1.2,e						5.1.2,e	5.1.2,e
								5.1.2,e
5.1.2,e			5.1.2,e		5.1.2,e			5.1.2,e
			5.1.2,e		5.1.2,e		5.1.2,e	5.1.2,e
	5.1.2,e	5.1.2,e					5.1.2,e	5.1.2,e

5.1.2,d

5.1.2,h 5.1.2,h

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e





## Bijlage 1

### Checklist

---

Wellicht zullen we bij de controles te maken krijgen met de volgende constructie:

2 hoofdhouders en 2 inwoners. Het **huishouden** moet juridisch gezien een **duurzaam** en **gemeenschappelijk** karakter hebben.

- ⇒ Het begrip 'huishouden' = 'een *alleenstaande, dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wens te voeren.*'
- ⇒ 'Van *duurzame gemeenschappelijke huishouding is sprake indien het gaat om een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling hebben om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen.*'

**Duurzaam** ziet op een tijdsbestek, wat in dit geval wil zeggen dat het samen wonen op voorhand voor onbepaalde tijd zal zijn.

**Gemeenschappelijk** ziet verder op bewuste wederzijdse zorg, een evenwichtige (huishoudelijke) taakverdeling én het gezamenlijk dragen van de kosten voor levensonderhoud ('financiële vervlechting'). Het enkel samen wonen om de kosten te delen is niet genoeg om van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden te spreken. Tevens moet bij invulling van de term *gemeenschappelijk* onder meer gedacht worden aan het gezamenlijk (voorbereiden van) eten, het gezamenlijk invulling geven aan vrije tijd en gezamenlijk deelnemen aan het sociaal verkeer

5.1.2.d

?

## Bijlage 2

### ✘ ✘ ✘ Inwoning nieuw beleid.

#### Inwoning nieuw beleid:

- ➡ ■ Inwoning is mogelijk voor maximaal één huishouden;
- ➡ ■ Inwoning is pas toegestaan als het eerste huishouden de woning minimaal twee jaar zonder inwoners heeft bewoond;
- Uitzondering voor mantelzorg en familieleden;
- De verhuurder heeft hoofdverblijf in de woning.
- ~~De verhuurder heeft het exclusieve gebruiksrecht op minimaal 50% van het gebruiksoppervlak (GBO) van de woonruimte.~~

### ✘ ✘ ✘ Inwoning oud beleid

- De verhuurder heeft zelf zijn hoofdverblijf in de woning.
- Er is sprake van onderverhuur aan, of inwoning door, een of twee huishoudens.
- De verhuurder heeft het exclusieve gebruiksrecht op minimaal 50% van het gebruiksoppervlak (GBO) van de woonruimte.

## Bijlage 3

### **Richtlijnen huisbezoeken Toezicht & Handhaving directie Wonen versie 4 februari 2021**

De toezichthouders van de directie Wonen voeren nog steeds huisbezoeken uit indien dit noodzakelijk is. Gezien de huidige situatie doen zij dat met de nodige voorzichtigheid, voor hun eigen veiligheid en voor de veiligheid van de bewoners. Hierbij wordt door de toezichthouders gewerkt volgens de Richtlijn Huisbezoeken. Ieder huisbezoek wordt door 2 toezichthouders uitgevoerd.

#### **Richtlijn Huisbezoeken**

1. Als de toezichthouders zelf coronagerelateerde klachten hebben zoals verkouden, hoesten, keelpijn, benauwdheid, verlies van smaak/reuk of koorts, dan blijven deze medewerkers thuis en laten zich testen. Deze toezichthouders kunnen in dat geval dus geen huisbezoeken verrichten.
2. De toezichthouders vragen aan de bewoner of deze of diens huisgenoten coronagerelateerde klachten hebben of op dit moment positief getest zijn op corona. Als de bewoner aangeeft dat dit zo is dan doen de toezichthouders geen huisbezoek.
3. Een weigering van de bewoners om de toezichthouders binnen te laten op grond van het (mogelijke) besmettingsgevaar met corona of het feit dat de bewoner of diens huisgenoten in een risicogroep vallen, wordt geaccepteerd door de toezichthouders.
4. De toezichthouders zorgen zelf voor goede handhygiëne, dat betekent regelmatig handen wassen en/of desinfecterende handgel gebruiken met minimaal 70% alcohol. Dit in ieder geval voordat de toezichthouders een woning binnengaan en na afloop van het huisbezoek.
5. De toezichthouders delen eigen middelen (werkmobiel/iPad) niet met anderen en houden deze schoon
6. De toezichthouders voorzien de bewoners of op papier, of via de digitale mogelijkheid (WhatsApp/mail) van de bewonersbrief inclusief de veilig huisbezoek instructies en vragen de bewoners hier kennis van te nemen en indien nodig vragen te stellen. De toezichthouders geven alleen documenten aan bewoners als dat noodzakelijk is. Indien mogelijk worden de documenten digitaal verstuurd
7. Als de bewoners geen coronagerelateerde klachten hebben, gaan de toezichthouders naar binnen. De toezichthouders vragen de bewoner(s) altijd minimaal 1,5 meter afstand te houden. Als de bewoners dit niet doen, dan wordt het huisbezoek afgebroken.
8. Volgens de geldende richtlijnen van de Rijksoverheid mogen bewoners maximaal 1 bezoeker per dag thuis ontvangen (exclusief kinderen t/m 12 jaar). Deze maatregel ziet toe op het ontvangen van gasten/bezoekers in huiselijk sfeer. Toezichthouders zijn belast met het houden van toezicht op de naleving van de wet en regelgeving en kunnen niet worden aangemerkt als gasten/bezoekers. Toezichthouders zetten hun bevoegdheden in ten behoeve van de veiligheid/rechtmatig gebruik van de woning. **De "max 1 bezoeker per dag" maatregel, is dus niet van toepassing bij het inzetten van toezicht.**
9. Tijdens het bezoek in de woning houden de toezichthouders en de bewoners altijd 1,5 meter afstand van elkaar. Mochten de toezichthouders zich niet veilig voelen, dan kunnen deze tijdens het bezoek in de woning een mondkapje opzetten en/of het huisbezoek beëindigen. De toezichthouders krijgen vooraf van hun leidinggevende een instructie over het veilig gebruik van mondkapjes.
10. De toezichthouders kunnen het huisbezoek op ieder moment beëindigen als zij zich niet veilig voelen i.v.m. besmettingsgevaar.

## Bijlage 4

### Geselecteerde adressen

1.	5.1.2,e
2.	5.1.2,e
3.	5.1.2,e
4.	5.1.2,e
5.	5.1.2,e
6.	5.1.2,e
7.	5.1.2,e
8.	5.1.2,e
9.	5.1.2,e
10.	5.1.2,e
11.	5.1.2,e
12.	5.1.2,e
13.	5.1.2,e
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
19.	5.1.2,e
20.	5.1.2,e
21.	5.1.2,e
22.	5.1.2,e
23.	5.1.2,e
24.	5.1.2,e
25.	5.1.2,e
26.	5.1.2,e

#### Meldingen illegale prostitutie

5.1.2,e	5.1.2,e	en inschrijvingen
5.1.2,e	5.1.2,e	en inschrijvingen

Gelet op voorgeschiedenis	5.1.2,e
Gelet op voorgeschiedenis	5.1.2,e
Gelet op voorgeschiedenis	5.1.2,e
Gelet op voorgeschiedenis	5.1.2,e
Gelet op voorgeschiedenis	5.1.2,e
Gelet op voorgeschiedenis	5.1.2,e

#### Woongroep en inschrijvingen

Afwijzing woongroep en inschrijvingen

Afwijzing woongroep en inschrijvingen

Quick scan slecht, mogelijk sprake van woningdelen op basis van indicatoren

Quick scan slecht, mogelijk sprake van woningdelen op basis van indicatoren

Quick scan matig, mogelijk sprake van woningdelen op basis van indicatoren

Quick scan matig, mogelijk sprake van woningdelen op basis van indicatoren

Quick scan matig, mogelijk sprake van woningdelen op basis van indicatoren => voorrang dag 2

Quick scan matig, mogelijk sprake van woningdelen op basis van indicatoren => voorrang dag 2

Quick scan matig, mogelijk sprake van woningdelen op basis van indicatoren

Mogelijk sprake van woningdelen op basis van indicatoren => voorrang dag 2

Mogelijk sprake van woningdelen op basis van indicatoren => voorrang dag 2

Mogelijk sprake van woningdelen op basis van indicatoren => voorrang dag 2

Mogelijk sprake van woningdelen op basis van indicatoren => voorrang dag 2

Mogelijk sprake van woningdelen op basis van indicatoren

Mogelijk sprake van woningdelen op basis van indicatoren

