

Analyse woningen eigenaar 5.1,2,e

1. Aanleiding

5.1,2,e

Het pand aan de 5.1,2,e is in onderzoek genomen naar aanleiding van de slechte uitkomst van de Quick scan van de voorgevel van het pand. Tijdens het huisbezoek is geconstateerd dat het pand in een staat verkeerd die niet voldoet aan de minimale wettelijke vereisten van het Bouwbesluit 2012, dit is in strijd met de Woningwet.

De eigenaar van het pand, de 5.1,2,e is tevens in bezit van een short stay vergunning wat het mogelijk maakt om de woning te onttrekken aan de woonruimtevoorraad. Hij heeft in 2015 een waarschuwing gekregen, omdat hij de short stay voorwaarden overtrad. Zowel het vereisten van het minimum aantal nachten als het vereisten van het maximaal aantal personen werd overtreden. Dit maakt dat er een overtreding was van de Huisvestingswet.

Op 1 april 2020 is een nieuwe melding binnen gekomen dat er op het adres 5.1,2,e 5 prostituees aanwezig zijn. Dit is opvallend, omdat in 2019 al eens twee prostituees zijn aangetroffen in het pand. Het bedrijven van prostitutie in dit pand is in strijd met het Bestemmingsplan. Er is destijds niet handhavend opgetreden, hier is geen concrete reden voor.

Naast de meldingen betreffende prostitutie is er tijdens de COVID-19 lockdown een bericht verschenen op Twitter, 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 in de vorm van woningdelen. Dit is interessant, omdat hier geen vergunning is aangevraagd.

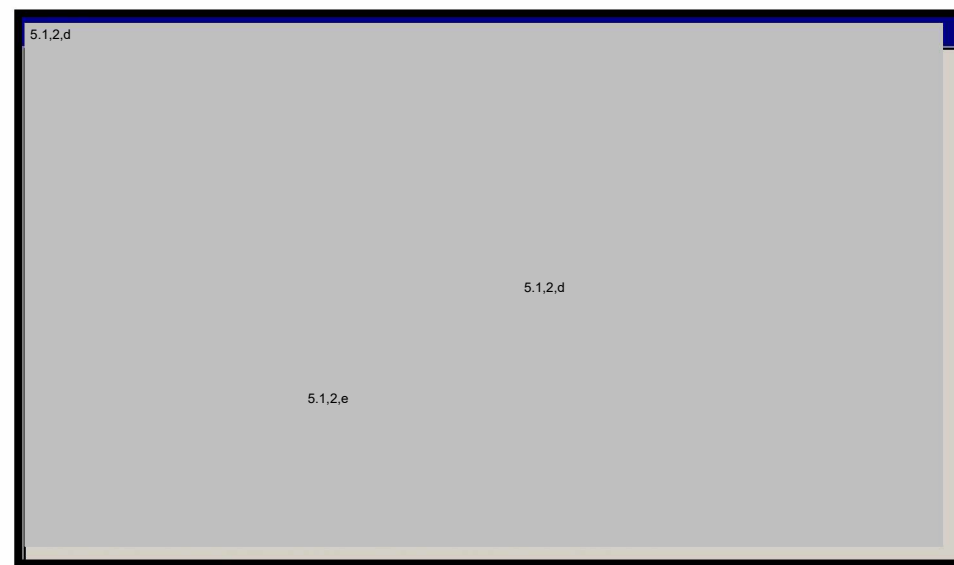
5.1,2,e

De van 5.1,2,e was tot en met 2018 eveneens in het bezit van de 5.1,2,e nu is dit pand in het bezit van de 5.1,2,e

5.1,2,e

Tijdens het huisbezoek in 2018 (afspraak gemaakt met de beheerder) is geconstateerd dat er sprake is van Woningdelen en niet zozeer van Hospitaverhuur. Onderstaand het mededelingenveld uit het BWV.

Afbeelding 1: Historie mededelingenveld BWV.



Interessant was dat in de zienswijze d.d. 06 november 2018 van ^{5.1.2,e} (de advocaat van ^{5.1.2,e}) het volgende stond:

Die hypotheekvoorwaarden bestaan er onder andere uit dat er geen bestemmingswijziging van het met hypotheek bezwaarde pand mag plaatsvinden zonder schriftelijke goedkeuring van de hypotheekverstrekker. Die goedkeuring zal niet worden gegeven nu de waarde van het betreffende pand aanzienlijk zal dalen indien er over gegaan wordt tot de omzetting naar onzelfstandige woonruimten. Panden die als belegging zijn aangekocht dienen volgens de hypotheekvoorwaarden iedere drie jaar te worden getaxeerd. Het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimten resulteert bij een RICS-taxatie in een waardevermindering van gemiddeld 30%. Van cliënt kan niet gevergd worden dat hij een verlies van 30% incasseert zonder dat zulks voor het bereiken van het beoogde doel noodzakelijk is. Dat cliënt daarmee onevenredig wordt benadeeld moge duidelijk zijn.

Afbeelding 2. Verklaring advocaat

Verwachting

^{5.1.2,e} zal, gelet op bovenstaande motivering ^{5.1.2,e} niet zo snel vergunningen woningdelen aanvragen, maar kiezen voor 2 hoofdhuurders met inwoners (hospitaverhuur).

Het beleid met betrekking tot inwoning (hospitaverhuur) is met ingang van dit jaar gewijzigd wat er mogelijk toe zou kunnen leiden dat nu wel handhavend opgetreden kan worden tegen dergelijke woonsituaties.

Wij hebben besloten om het bezit van de ^{5.1.2,e} te analyseren naar aanleiding van: de meldingen, de constatering uit het verleden, het feit dat wij destijds geen handhavingstraject zijn gestart en en het gegeven dat de wet betreffende Hospitaverhuur recent gewijzigd is.

Afbeelding 3.1 & 3.2 Beleid hospitaverhuur



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.



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.~~

2. Analyse bezit

De 5.1.2,e heeft meerdere panden in Amsterdam in bezit. Het betreft 212 eenheden waarvan 59 woningen. Het totale bezit van de 5.1.2,e is te vinden in afbeelding 4. De volgende panden lichten wij uit, omdat deze bekend zijn in onze systemen bij Wonen.

- 5.1.2,e en 5.1.2,e
- 5.1.2,e
- 5.1.2,e
- 5.1.2,e en 5.1.2,e
- 5.1.2,e en 5.1.2,e

. De zaken hebben betrekking op verschillende onderwerpen zoals woningdelen, woningkwaliteit en short stay.

Analyse 5.1.2,e

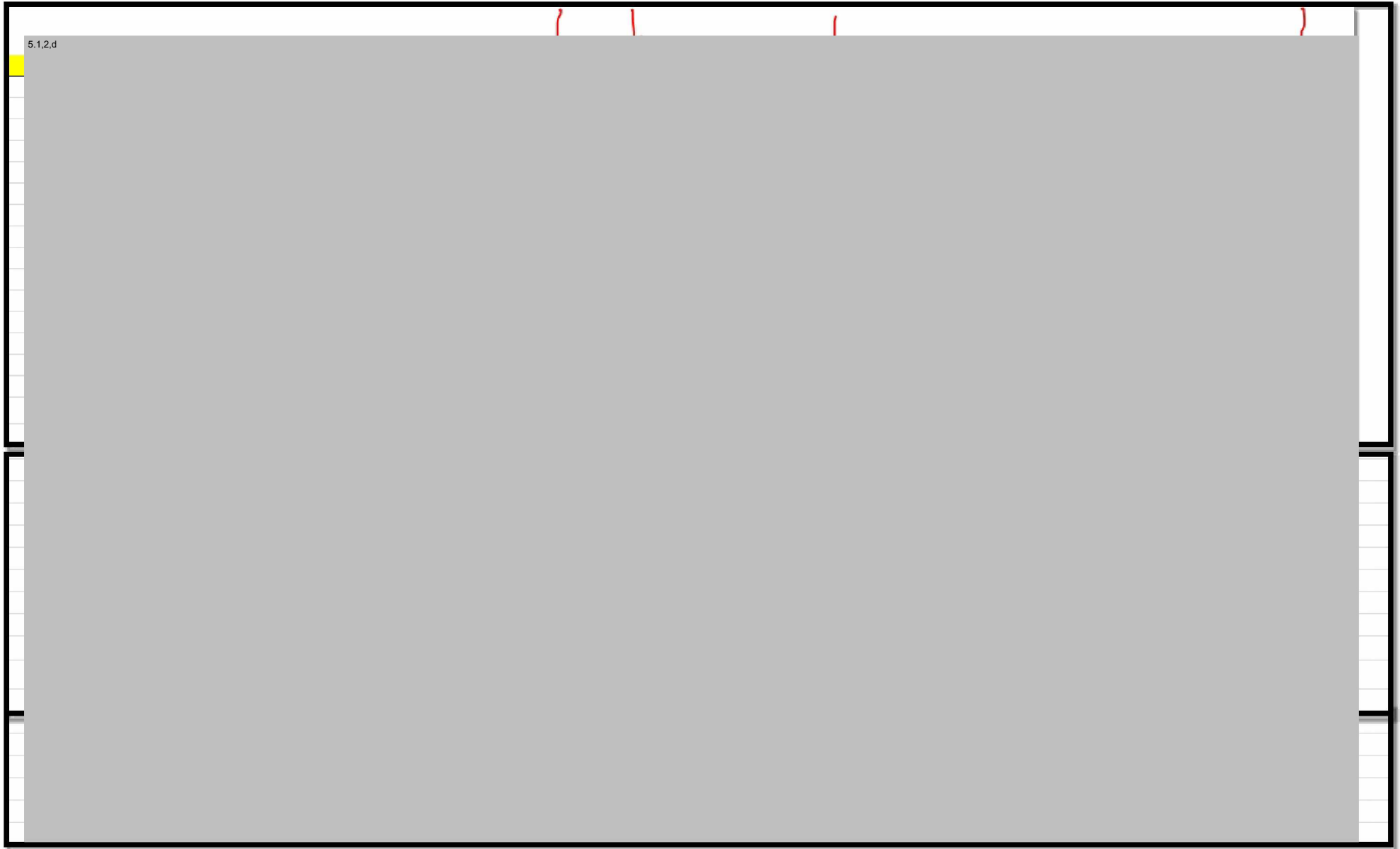
Met het oog op mogelijke kamergewijze verhuur hebben wij bij Goed Verhuurderschap gekozen om 32 van de 59 woningen te selecteren om nader te onderzoeken. 5.1.2,d

5.1.2,d

Er is onderzoek gedaan naar mogelijke aanvragen van omgevingsvergunningen voor het omzetten van zelfstandige woningen naar onzelfstandige woonruimten. Bij géén van de woningen, 5.1.2,e hebben, is er een omzettingvergunning (Woningdelen) aangevraagd.

Deel conclusie

De vraag rijst, of er in deze woningen sprake is van Hospitaverhuur. Daarbij vragen wij ons af hoeveel mensen feitelijk in de woning woonachtig zijn en of de deze woningen, los van de inschrijvingen, rechtmatig worden bewoond. Opvallend in het overzicht is, dat er op 2 woningen niemand staat ingeschreven. Op de 5.1.2,e en 5.1.2,e zit een shortstay vergunning. Of kamergewijze verhuur korter dan 6 maanden binnen de contouren van de shortstay vergunning valt, valt nog te bezien en moet worden uitgezocht.



Afbeelding 4. Overzicht bezit

Analyse 5.1,2,e

5.1,2,e van 5.1,2,e heeft in april 2020 een bericht op 5.1,2,e geplaatst betreffende de de 5.1,2,e en 5.1,2,e. Zie afbeelding 5.1 en 5.2. (of

5.1,2,h

Na speurwerk op Kamernet is via de geadverteerde foto's achterhaald dat er een link kon worden gelegd tussen toeristische verhuur, eventuele reguliere verhuur en de 5.1,2,e

5.1,2,e en 5.1,2,e

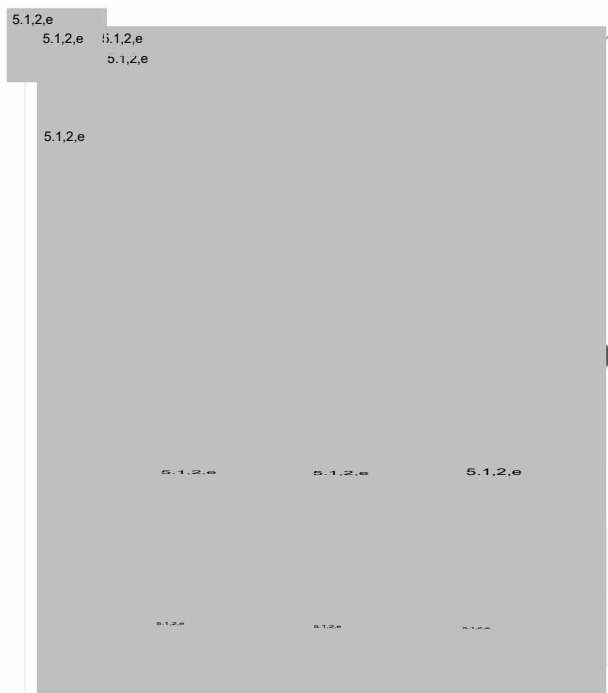
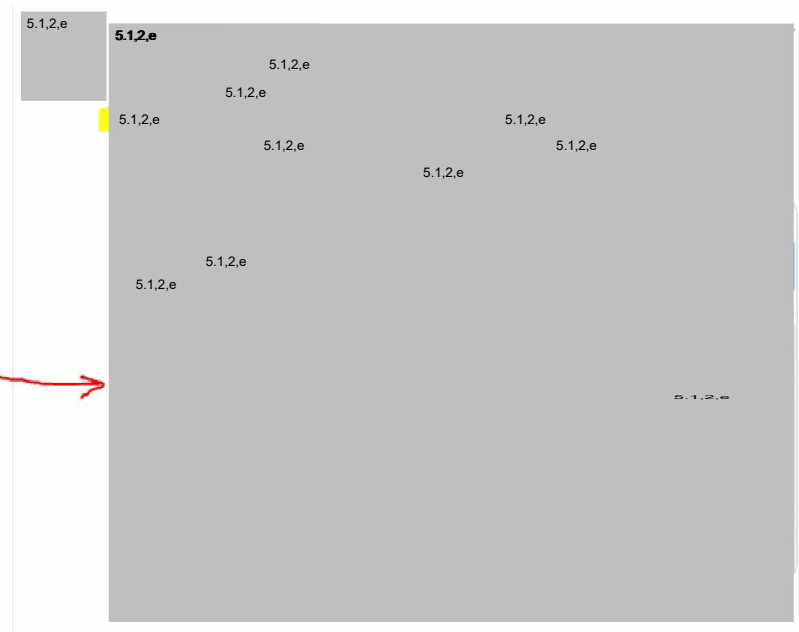
Overige opvallende punten uit de analyse, zie bijlage 2: Presentatie Analyse S. d.d. 18-02-2020:

- QuickScan voorgevels 59 woningen;

- Goed: 40
- Matig: 14
- Slecht: 5: 5.1,2,e en 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

Afbeelding 5.1 en 5.2. 5.1,2,d 5.1,2,e



3. Tijdelijk toezicht en handhaving Wonen

Om een goed beeld te krijgen van wat zich (vermoedelijk) afspeelt in de panden van de 5.1.2,e is hieronder een tijdelijk opgesteld waaruit blijkt wanneer meldingen zijn binnen gekomen, er huisbezoeken hebben plaatsgevonden en of handhavend is opgetreden. Een uitgebreid overzicht van BWV stadia per 31 januari jl. per woning is te vinden in bijlage 1: 'Totale bezit 5.1.2,a d.d. 31-01-2020'.

5.1.2,e

30 april 2015	Huisbezoek met brandweer na melding	7 personen voor 3 nachten aangetroffen op 1 en 2 hoog, (boekingsbewijs voor 7 nachten, maar dit klopte niet volgens de toerist). Het gebouw voldoet niet aan de brandveiligheidseisen voor Shortstay.
7 september 2015	<u>Waarschuwing shortstay vergunning</u>	Two-strikes-out (bij een volgende overtreding kan vergunning worden ingetrokken)
5 januari 2017	Melding woonfraude	1, 2 en 3 hoog zouden verhuurd worden aan groepen mensen van 5 tot 15 personen
18 oktober 2017	Melding woonfraude	Melding over overlast illegaal hotel
30 oktober 2017	Huisbezoek 3 hoog na melding	4 toeristen voor 7 nachten
20 februari 2019	Huisbezoek 1 hoog na melding	4 toeristen voor 7 nachten
14 maart 2019	Huisbezoek 3 hoog: Afspraak 5.1.2,e ilproteam & Wonen	2 prostituees voor 15 nachten
20 februari 2020	Melding	2 hoog wordt als (illegaal) bordeel gebruikt
3 maart 2020	Huisbezoek 1 en 3 hoog na melding	Op 1 hoog is 1 toerist aangetroffen voor 11 nachten, op 3 hoog 1 toerist voor 8 nachten
5 maart 2020	Huisbezoek 2 hoog na melding	Woning staat leeg
30 maart 2020	Melding prostitutie 5.1.2,e	Bellen 's nacht mannen aan die naar 5.1.2,e moeten
29 april 2020	<u>Voornemen LOD Woningwet</u>	Het pand voldoet niet aan vereisten Bouwbesluit 2012 (tijdens huisbezoeken 3 en 5 maart 2020)
1 juli 2020	Buurtonderzoek 5.1.2,e	Verklaringen dat 'toeristen' in en uit lopen. Verklaring dat op 3 ^e en 4 ^e etage 4 meiden wonen. Woningdelen? 5.1.2,h

Voorwaarden shortstay vergunning ^{5.1.2,e} zie bijlage 3: shortstay vergunningen:

- Min. 7 nachten en max. 6 maanden
- Eén huishouden bestaande uit 1 alleenstaande of 2 volwassenen al dan niet met kinderen of max. 4 personen uit verschillende huishoudens per huurperiode

Bestemmingsplan:

De ^{5.1.2,e} heeft de bestemming Gemengd 1 met functieaanduiding Horeca categorie 4.

- Indien de woning gebruikt wordt voor prostitutie wordt het gebruikt in strijd met het bestemmingsplan. Een woning mag alleen gebruikt worden voor prostitutie ter plaatse van de functieaanduiding 'prostitutie'. Dat is op ^{5.1.2,e} niet het geval.

^{5.1.2,e}

^{5.1.2,e} – ^{5.1.2,e}

27 februari 2019	Huisbezoek na melding woningdelen	Geen medewerking verleend door bewoners
-------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------------

- Geen vervolgstappen ondernomen?
- Inschrijvingen op het moment: ^{5.1.2,e} 1 pers, ^{5.1.2,e} 1 pers, ^{5.1.2,e} 2 pers, ^{5.1.2,e} 2 pers, ^{5.1.2,e} 2 pers. Allen van ^{5.1.2,e} '.

^{5.1.2,e}

20 augustus 2018	Huisbezoek LAA	4 bewoners aangetroffen die per kamer wonen
-------------------------	----------------	---------------------------------------------

28 september 2018	<u>Legalisatiebrief vergunning woningonttrekking</u>	Kamergewijze verhuur 4 personen geconstateerd
--------------------------	------------------------------------------------------	-----------------------------------------------

- Geen boete en/of LOD opgelegd aan de eigenaar/verhuurder van ^{5.1.2,e} ?
- Hospitaverhuur?
- Inschrijvingen op het moment: ^{5.1.2,e} en ^{5.1.2,e} geen, ^{5.1.2,e} 2 personen van ^{5.1.2,e} '.

5.1.2.e

7 november 2017 Huisbezoek LAA 4 bewoners die per kamer wonen en gemeenschappelijke ruimte delen

- Hospitaverhuur?

5.1.2.e

(eigendom van 5.1.2.e 5.1.2.e)

20 september 2013	<u>Short stay vergunning verleend voor</u> 5.1.2.e	-Minimaal 5 dagen max 6 maanden -Aan één huishouden
10 juni 2014	Melding woonfraude	Heel 5.1.2.e zou illegaal hotel zijn
28 augustus 2014	Huisbezoek 5.1.2.e	9 Franse toeristen (familie) verbleven op de 2 ^e en 3 ^e etage vanaf maandag t/m donderdag
4 mei 2015	Melding woonfraude	Illegaal hotel
6 juli 2015	Huisbezoek	Op 5.1.2.e zijn 7 toeristen voor 5 nachten aangetroffen en op 5.1.2.e en 5.1.2.e zijn 8 toeristen aangetroffen voor 4 nachten
6 juli 2015	5.1.2.e en 5.1.2.e	Brand- en vluchtonveilige route logiesgebouw
29 december 2016	Melding woongroep 5.1.2.e en 5.1.2.e	Aangemeld als woongroep
5 januari 2017	<u>Afwijzing woongroep</u> 5.1.2.e en 5.1.2.e	Woningen waren al in gebruik genomen voor melding

- Geen controles n.a.v. afwijzingen woongroepen?
- Inschrijvingen op het moment: 5.1.2.e 4 pers, 5.1.2.e 2 pers, 5.1.2.e 3 pers.
- Geen waarschuwing overtreden shortstay voorwaarden (n.a.v. huisbezoek 6 juli 2015)?

5. Conclusie

- Woningdelen: De analyse wekt het vermoeden dat er mogelijk sprake is van woningdelen zonder omzettingsvergunning in (een aantal van) de panden van de 5.1.2.e De vraag is of wordt voldaan aan de (nieuwe) voorwaarden voor Hospitaverhuur of dat er sprake is van Woningdelen.
- Illegale prostitutie: Uitgaande van de verschillende meldingen en de aangetroffen prostituees in de afgelopen jaren zou het kunnen zijn dat er sprake is van (illegale) prostitutie op 5.1.2.e De vraag is of de woning nog steeds ter beschikking wordt gesteld voor illegale prostitutie.
- Bestemmingsplan: In het geval van illegale prostitutie zou het gebruik van het pand in strijd zijn met het Bestemmingsplan.
- Shortstay: Er is een shortstay vergunning verstrekt voor de 5.1.2.e In het verleden heeft de 5.1.2.e ook een waarschuwing gekregen voor het overtreden van de shortstay voorwaarden. De vraag is of het pand nog steeds wordt gebruikt voor kortstondige verhuur en of de verhuur binnen de voorwaarden van de shortstay vergunning valt.
- Woningwet: Het pand aan de 5.1.2.e voldoet niet aan de minimale eisen van het Bouwbesluit 2012. De vraag is of de 5.1.2.e bereid is om dit pand (en eventueel andere panden) terug te brengen naar de juiste staat en deze panden vanaf heden te onderhouden.
- Goed Verhuurderschap: Gebaseerd op deze analyse valt het onderzoek naar het bezit van de 5.1.2.e binnen de kaders van de pilot Goed verhuurderschap.

6. Wat willen wij met dit project bewerkstelligen?

- In kaart brengen of de wijze waarop het pand aan de 5.1.2.e wordt gebruikt in lijn is met de Huisvestingswet. Het is momenteel niet duidelijk of er sprake is van: illegale prostitutie, toeristische verhuur of kamergewijze verhuur. Inmiddels staan er mensen ingeschreven op de verscheidene adressen met het verrichten van huisbezoeken willen we in kaart brengen of de bij ons bekende administratieve gegevens overeenkomen met de feitelijke situatie. Daarnaast willen we in kaart brengen welke tussen partijen zich nu nog feitelijk met de verhuur perikelen rondom dit pand bezig houden. Indien het pand niet rechtmatige wordt gebruikt willen handhavend optreden.
- In kaart brengen of de wijze waarop het pand aan de 5.1.2.e wordt gebruikt in lijn is met het Bestemmingsplan. Indien dit niet het geval is zal er handhavend worden opgetreden.
- In kaart brengen of de staat van het pand voldoet aan de minimale eisen het Bouwbesluit 2012 en de Woningwet. Het handhavingstraject betreffende de Woningwet is inmiddels van start gegaan.
- Integrale samenwerking intensiveren m.b.t. een deelproject. Samenwerken met de betrokken, stadsdelen, het OOV (Amsterdamse Aanpak Ondernijning) en het RIEC. Participatie van de stadsdelen stimuleren en gezamenlijk brainstormen om de verscheidene belangen in kaart te kunnen brengen en deze mee te kunnen nemen in het onderzoek. Vanuit de verschillende expertises het pand benaderen om zo tot een geslaagd handhavingstraject te kunnen komen.
- Gedragsverandering bewerkstelligen bij de 5.1.2.e De 5.1.2.e stimuleren om af te stappen van de samenwerking met malafide tussenpartijen. Daarnaast prikkelen om zelf de verantwoordelijkheid te nemen voor het goed onderhouden en het rechtmatig gebruiken van zijn bezit.