

5.1,2,e



Analyse bezit 5.1,2,e *en*

5.1,2,e

& 5.1,2,e

5.1,2,e



▪ **Hamvraag tijdens de analyse:**

Vallen ^{5.1,2,e}  binnen de scope van
'Goed verhuurderschap'?





ANALYSE

- Bezit (eenheden) ^{5.1,2,e} [redacted] (plus ^{5.1,2,e} ^{5.1,2,e} [redacted])
- Indicatoren scope Goed Verhuurderschap
 - 1) ^{5.1,2,d} [redacted] (gebruik HW) d.d. 13-02-20
 - 2) Resultaten Quick scan (WW) collega ^{5.1,2,e} [redacted] d.d. 10-02-20
 - 3) BWV geschiedenis woningen (gebruik HW) => **'Veelpleger'**?

- Casus: ^{5.1,2,e} [redacted]
- Bevindingen

- Voor de liefhebbers
Woningdelen versus inwoning (*Bron: HVV 2020*) per 01-01-2020



Bezit

5.1.2,e

(plus

5.1.2,e

212 eenheden, waarvan => 59 woningen



5.1.2,d

5.1.2,d

5.1.2,e

5.1.2,e



- **Indicator 1:**

5.1,2,d





5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e

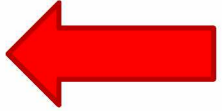
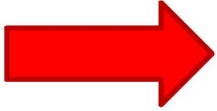
5.1,2,e 5.1,2,e

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.d [redacted]

-De 5.1.2.e [redacted] zijn shortstay adressen.

-Op 5.1.2.e [redacted] is 5.1.2.e [redacted] gevestigd (woning?)

Op 5 adressen sprake van leegstand, Woningdelen of reguliere bewoning?

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



Long story short

5.1,2,d



- **Indicator 2:**

Quick scan van de 59 woningen

(Quickscan gemaakt door collega ^{5.1.2,e} op 10-02-2020)

-Goed: 40

-Matig: 14

-Slecht: 5



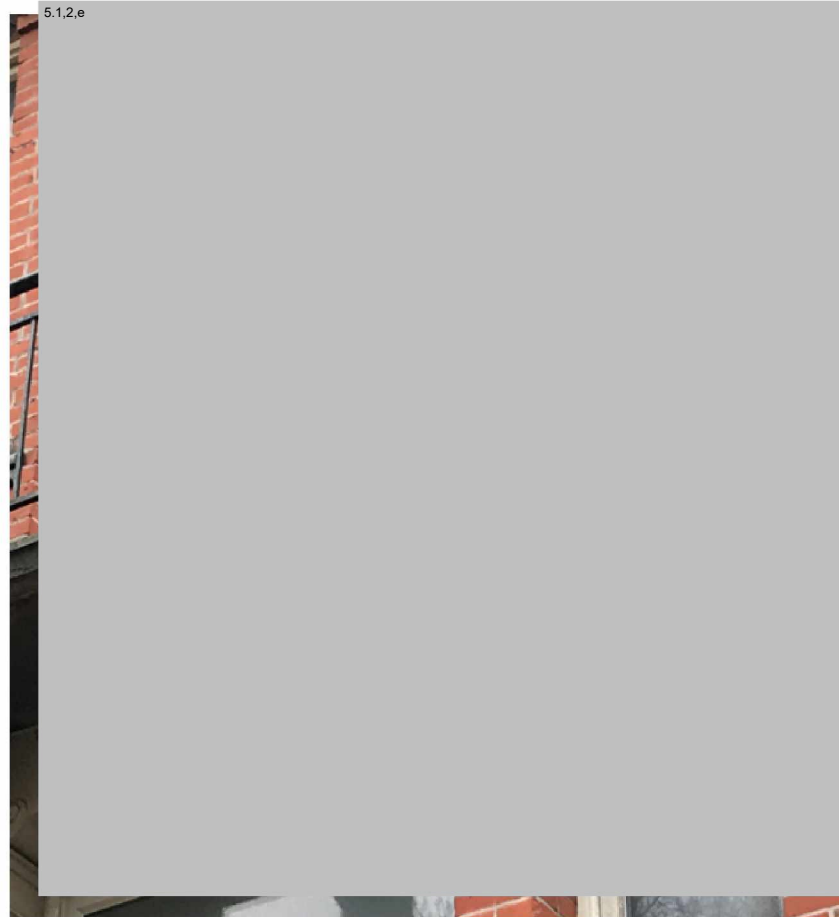
19 woningen met quickscan matig en slecht

	huis	hi	tc	stadsdeel	opp n	kr	insc	BWV wa	Quick sca	Bevindingen	Bevindingen stadsdeel	Opmerkingen
5.1,2,e												
5.1,2,e	512a	1	West	60	3	0	JA	Slecht	Slecht	consolis 1e en 2e verdieping gescheurd/afgebroken		Shortstayvergunning
5.1,2,e		2	West	60	4	0	JA	Slecht	Slecht	consolis 1e en 2e verdieping gescheurd/afgebroken		Shortstayvergunning
5.1,2,e		3	West	60	4	0	JA	Slecht	Slecht	consolis 1e en 2e verdieping gescheurd/afgebroken		Shortstayvergunning
5.1,2,e		1	West	120	5	2	NEE	Slecht	Slecht	Boeideel rot, shingles slecht en metselwerk 4de etage matig		
		3	West	97	5	2	NEE	Slecht	Slecht	Boeideel rot, shingles slecht en metselwerk 4de etage matig		
5.1,2,e		A	Zuid	100	4	3	NEE	Matig	Matig	Houtrot dakkapel, rommel in dakgoot, ferme scheuren sierlijst 2de en 3de etage	geen omgevingsvergunning of klachten	
5.1,2,e		B	Zuid	110	4	4	NEE	Matig	Matig	Houtrot dakkapel, rommel in dakgoot, ferme scheuren sierlijst 2de en 3de etage	geen omgevingsvergunning of klachten	
5.1,2,e		1	West	110	3	3	NEE	Matig	Matig	Hijsbalk gescheurd, onderkant dakgoot slecht		
5.1,2,e			Centrum	58	5	1	NEE	Matig	Matig	Metselwerk ter plaatse van de hijsbalk gescheurd		
5.1,2,e		B	Zuid	89	4	2	NEE	Matig	Matig	Beginnend houtrot 1ste en 2de verdieping rechterzijde	geen omgevingsvergunning of klachten	
5.1,2,e		C	Zuid	45	2	3	JA	Matig	Matig	Beginnend houtrot 1ste en 2de verdieping rechterzijde	geen omgevingsvergunning of klachten	
5.1,2,e		1	Zuid	60	3	2	NEE	Matig	Matig	Boeideel matig, sierlijsten 1ste verdieping gebladderd en gescheurd	geen omgevingsvergunning of klachten	
5.1,2,e		2	Zuid	133	5	2	JA	Matig	Matig	Boeideel matig, sierlijsten 1ste verdieping gebladderd en gescheurd	geen omgevingsvergunning of klachten	
5.1,2,e		B	Zuid	110	4	1	NEE	Matig	Matig	Waterslagen gescheurd, onderdorpels ramen matig	geen omgevingsvergunning of klachten	
5.1,2,e		C	Zuid	119	5	2	NEE	Matig	Matig	Waterslagen gescheurd, onderdorpels ramen matig	geen omgevingsvergunning of klachten	
			West	onbekend	7	2	NEE	Matig	Matig	Metselwerk en schoorsteen slecht, scheur voorgevel rechts boog		
		H	West	1		0	NEE	Matig	Matig	Metselwerk en schoorsteen slecht, scheur voorgevel rechts boog		
	512a	1	West	63	3	2	NEE	Matig	Matig	1e verdieping: Balkon betonrot, metselwerk rechts onder rechterkozijn slecht		
	512a	2	West	63	3	2	NEE	Matig	Matig	1e verdieping: Balkon betonrot, metselwerk rechts onder rechterkozijn slecht		
19												



Ter illustratie: foto balkon

5.1.2,e



(Grote scheur, gevaarlijk)



- **Indicator 3:
BWV geschiedenis woningen**



Veelpleging?



Straat	hs	hs	tc	wvs	begindat	Team/thema	Stadia	begindatum	einddatum
5.1,2,8,1,2,e				4	21-4-2015	Safari 2015	waarschuwing Shortstay	7-9-2015	28-12-2016
5.1,2,e				4	21-4-2015	Safari 2018	waarschuwing Shortstay	7-9-2015	28-12-2016
5.1,2,e				5	21-4-2015	Safari 2015	waarschuwing Shortstay	7-9-2016	28-12-2016
5.1,2,e				8	14-3-2019	Spookburgers Illegale Prostitutie Woningen	Naar illegale hotel	2-4-2019	16-9-2019
				5	31-1-2018	Laa Leegstand	Bedrijfsmatig gebruik	12-2-2018	12-2-2018
				5	31-1-2018	Laa Leegstand	Casusoverleg	14-2-2018	15-7-2019
5.1,2,e				1	19-2-2019	Woningdelen	Correspondentie	*	18-3-2019
5.1,2,e				1	19-2-2019	Woningdelen	Correspondentie	21-3-2019	
5.1,2,e				1	19-2-2019	Woningdelen	Correspondentie	21-3-2019	23-9-2019
5.1,2,e				1	19-2-2019	Woningdelen	Correspondentie	28-2-2019	2-7-2019
5.1,2,e				2	12-7-2018	LAA_Veelverhuizers	Correspondentie	10-8-2018	27-8-2018
5.1,2,e				2	12-7-2018	LAA_Veelverhuizers	Naar Woningdelen	27-8-2018	21-9-2018
5.1,2,e				3	21-9-2018	Woningdelen LAA	Aanschrijving	28-9-2018	25-10-2019
5.1,2,e				3	21-9-2018	Woningdelen LAA	Advisering JZ	21-9-2018	27-9-2018
5.1,2,e				3	21-9-2018	Woningdelen LAA	Casusoverleg	3-1-2019	24-1-2019
5.1,2,e				3	21-9-2018	Woningdelen LAA	Correspondentie	*	*
5.1,2,e				3	21-9-2018	Woningdelen LAA	Last maken	25-10-2019	29-10-2019
				5	2-1-2017	Woongroep	Woongroep aanvraag	2-1-2017	5-1-2017
				5	2-1-2017	Woongroep	Woongroep aanvraag	2-1-2017	5-1-2017
				5	2-1-2017	Woongroep	Woongroep aanvraag	2-1-2017	5-1-2017



Openstaande zaken bij de thema's



Straat	hs	hs	td	wvs	begindat	Team/thema	Stadia	begindatum	einddatum
5.1.2e				5	16-1-2017	ZKL illegaal hotel/Shortstay	ZL Afdeling Handhaving	16-1-2017	
5.1.2e				4	27-11-2014	Melding/zaak openen			
5.1.2e				9	16-9-2019	Hotline	Rapport naar HAN	16-9-2019	
				5	31-1-2018	Laa Leegstand	Overdracht aan handhaver	15-7-2019	
5.1.2e				1	19-2-2019	Woningdelen	BDO Machtiging	19-3-2019	
5.1.2e				2	5-3-2019	ZKL Pension/kamerverhuur	ZL Afdeling Handhaving	5-3-2019	
5.1.2e				1	19-2-2019	Woningdelen	BDO Machtiging	19-3-2019	
5.1.2e				1	19-2-2019	Woningdelen	Correspondentie	21-3-2019	
5.1.2e				2	5-3-2019	ZKL Pension/kamerverhuur	ZL Afdeling Handhaving	5-3-2019	
5.1.2e				3	21-9-2018	Woningdelen LAA	2de hercontrole	5-2-2019	



-Toelichting:

5.1,2,e





Bestand Bewerken Raadplegen Dossier Woning Bemiddeling Toewijzing Eigenaar Project Beheer Venster Help

F3414: Wijzigen woningvolg (v2.0)

Code 37176 Postcode 5.1,2,e
Straat 5.1,2,e Hsnr. 5.1,2,e Hslt. a. Vnr. Etage

Code 101 Naam Particulier Zaaknr 3 Aantal zaken 3 Open zaken 1
In behand. per 21-09-2018 Reden Woningdelen LAA Afgesloten per Reden
Kamertal 4 Huur 700 Woonoppervlak 70.0 Totaaloppervlak 45.0
Beh. Ambtenaar Kenmerk 5.1,5
Mededelingen SCL(29-OKT-19): 5.1,2,e op dit moment niet handhaven. Herco in 2020 met nieuw beleid en regelgeving. Wellicht dan wel handhaven.

Huisvestingsverg
Aanvrager
Partner
Dossier 6
Dagtekening 0

Stadium
Last mak
Correspoi
2de hercc
Hercontr
Casusove
Correspondent 09-11-2018 03-01-2019 HANZL
Terugbelverzo 05-10-2018 09-10-2018 HANZL
Aanschrijving 28-09-2018 25-10-2019 HANZL

Mededelingen
Record: 1/? <BSC>

Editor
SCL(29-OKT-19): 5.1,2,e op dit moment niet handhaven. Herco in 2020 met nieuw beleid en regelgeving. Wellicht dan wel handhaven om te handhaven.
5.1,2,d(08-FEB-19): mail advocaat
5.1,2,d(06-FEB-19): advocaat belt, is zeer verbaasd over onaangekondigd bezoek, wil alleen bezoek op afspraak stuurt hierover een mail
5.1,2,d(05-FEB-19): Dames werken overdag. 's Avonds na 19:00 uur. Van 14 febr t/m 3 mrt a.s. zijn 3 van de 4 op vakantie.
5.1,2,d(24-JAN-19): Opnieuw belopen onaangekondigd
5.1,2,d(07-JAN-19): gesproken met advocaat 5.1,2,e van de 5.1,2,e zie tel notitie
5.1,2,d(20-DEC-18): aanvullende info
5.1,2,d(29-NOV-18): reactie aanschrijving II
5.1,2,d(09-NOV-18): reactie aanschrijving
5.1,2,d(16-OKT-18): Uitstel termijn indienen vergunningsaanvraag t/m 9 november.

OK Annuleren Zoeken



**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres:
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam
Postbus:
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam
Telefoon 14 020

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

5.1.2.e

5.1.2.e Amsterdam

Datum **28 SEP. 2018**
Ons kenmerk 5.1.2.e
Behandeld door De 5.1.2.e afdeling Wonen, 020 251 4192,
handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage Rapport van Bevindingen
Onderwerp Aanvraag vergunning woningonttrekking

Geachte 5.1.2.e

Op 30 augustus 2018 is de woning gelegen aan de 5.1.2.e bezocht door toezichhouders van de afdeling Wonen. Tijdens dit onderzoek is geconstateerd dat deze woonruimte kamergewijs wordt verhuurd aan vier personen. Een kopie van het rapport van bevindingen treft u bijgaand aan.



-Toelichting:

5.1,2,e



en

5.1,2,e





RE: KLACHT van [5.1.2,e] [5.1.2,e] - brief + bijlage voor Dagelijks Bestuur Amsterdam Zuid

[Afdrukweergave](#) [Origineel b...](#)

Van [5.1.2,e]

Aan [5.1.2,e]

Cc

Datum 28 februari 2019 16:41:49

Dag [5.1.2,e]

Zoals aangegeven in mijn vorige mail zijn de toezichthouders gisteren langs geweest op de [5.1.2,e]. Daarbij hebben ze [5.1.2,e] en [5.1.2,e] bezocht. Op basis van vrijwilligheid is het ze niet gelukt om binnen te komen. Er is op alle adressen geen medewerking verleend aan het huisbezoek. De volgende stap is nu dat wij ons zullen beraden over andere mogelijkheden om binnen te komen. Van het resultaat zal ik je t.z.t. op de hoogte houden.

Mochten er hierover nog vragen zijn dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[5.1.2,e]

Projecthandhaver Woonfraude
Toezicht & Handhaving Wonen
E-mail: handhavingwonen@amsterdam.nl
Tel: 020-2514192

Gemeente Amsterdam



■ **Casus:** 5.1.2,e [redacted]

Nieuwe eigenaar: Heritage Bewaar Stichting

Oude eigenaar: 5.1.2,e [redacted]



Basissysteem Woonruimte Verdeling

Bestand Bewerken Raadplegen Dossier Woning Bemiddeling Toewijzing Eigenaar Project Beheer Venster Help

F3414: Wijzigen woningvolg (v2.0)

Code Postcode
Straat Hsnr. Hslt. Vnr. Etage

Code Naam Zaaknr Aantal zaken Open zaken
In behand. per Reden Afgesloten per Reden
Kamertal Huur Woonoppervlak Totaaloppervlak
Beh. Ambtenaar Kenmerk
Mededelingen Kladblok

Huisvestingsvergunning
Aanvrager
Partner
Dossier
Dagtekening

Stadium

<input checked="" type="checkbox"/>	HAN OVERDRA		
<input type="checkbox"/>	Bezwaarproces		
<input type="checkbox"/>	Opleggen boete		
<input type="checkbox"/>	Advisering JZ		
<input type="checkbox"/>	BD naar HAN		
<input type="checkbox"/>	Hercontrole		
<input type="checkbox"/>	Casusoverleg		

Editor

5.1.2.d(20-DEC-19): BOB ongegrond
5.1.2.d(01-AUG-19): A.d.h.v. controlelijst van, 5.1.2.d >VTBD zaak afgesloten.
5.1.2.d(29-JUL-19): Zaak graag sluiten, geen sprake van woonfraude meer. Woning staat leeg
5.1.2.d(26-JUN-19): bezwaarschrift
5.1.2.d(03-JUN-19): Afzien boete verzonden naar 5.1.2.d 5.1.2.d
5.1.2.d(24-APR-19): Boetebeschikking verzonden naar eigenaar.
5.1.2.d(27-MRT-19): Boetebeschikking ter controle naar juristen.
5.1.2.d(28-FEB-19): Doorzetten boete wordt besproken met 5.1.2.e
5.1.2.d(31-JAN-19): volgens de bewoonster van 3 hoog staat de woning op 2 hoog momenteel leeg.
5.1.2.d(24-JAN-19): Hercontrole ingepland in kader doorlichting gehele pand op 31-1-2019.
5.1.2.d(06-DEC-18): Afzien van boete wegens inwoning
5.1.2.d(07-NOV-18): Zienswijze 5.1.2.e
5.1.2.d(06-NOV-18): Zienswijze
5.1.2.d(26-OKT-18): Uitstel zienswijzetermijn 5.1.2.d 5.1.2.d t/m 09-11-2018.
5.1.2.d(16-OKT-18): Uitstel termijn indienen vergunningsaanvraag t/m 09-11-2018.
5.1.2.d(09-OKT-18): Uitstel zienswijzetermijn eigenaar t/m 09-11-2018.
5.1.2.d(09-OKT-18): Uitstel zienswijzetermijn eigenaar tot 09-11-2018.

OK Annuleren Zoeken

Zienswijze	<input type="text" value="07-11-2018"/>	<input type="text" value="06-12-2018"/>	<input type="text" value="07-11-2018"/>	HANZL	<input type="text" value="5.1.2.e"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Zienswijze	<input type="text" value="06-11-2018"/>	<input type="text" value="06-12-2018"/>	<input type="text" value="06-11-2018"/>	HANZL	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Terugbelverzo	<input type="text" value="05-10-2018"/>	<input type="text" value="09-10-2018"/>	<input type="text" value="09-10-2018"/>	HANZL	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>



❖ **Bevindingen**

- **Veelpleging? Tsja.....**
- **Er zijn een aantal slechte woningen. Zeker**

- **Het accent ligt mijns inziens op
'Woningdelen versus inwoning'**

- **Terug naar de HAMVRAAG**



- Vallen 5.1,2,e 5.1,2,e binnen de scope van 'Goed verhuurderschap'?



- En, hoe gaan we verder met 5.1,2,e 5.1,2,e ?



FIN

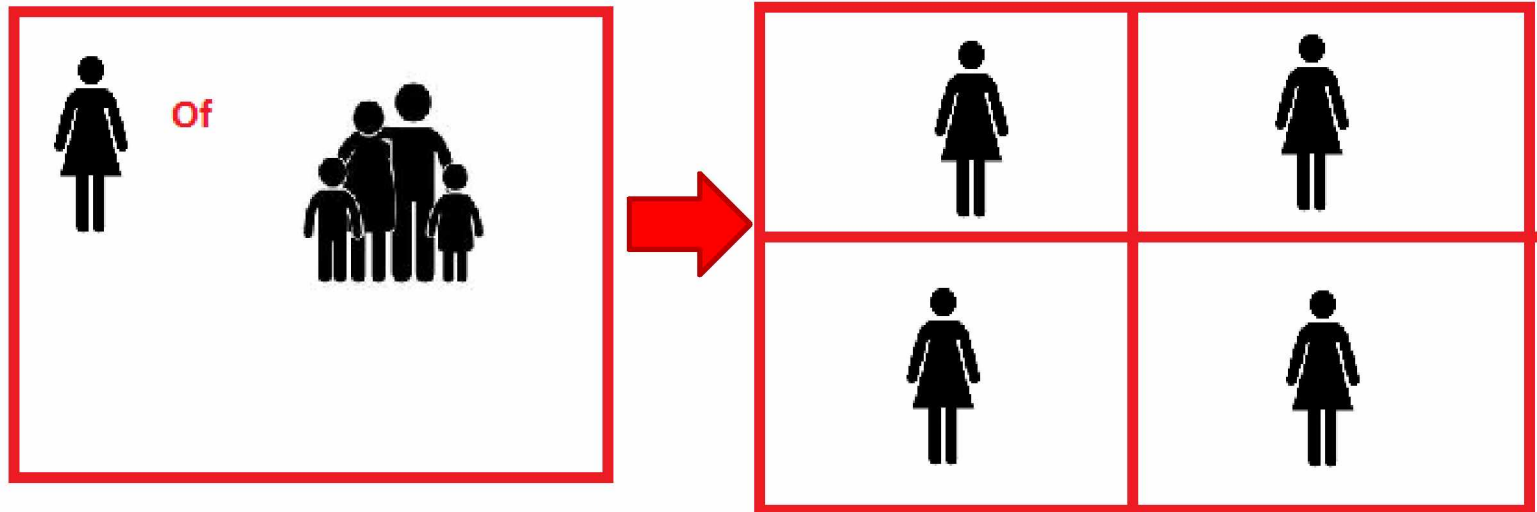




- **Woningdelen versus inwoning**

*(bron: presentatie huisvestingsverordening 2020,
regels omzettingsvergunning per 01/01/2020)*

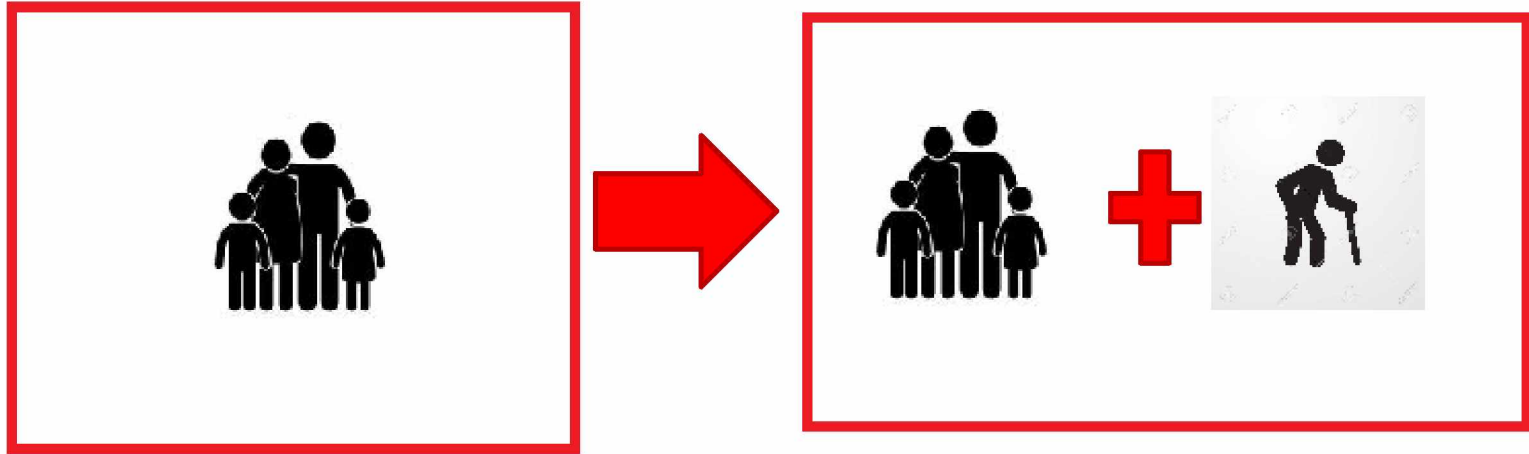
WONINGDELEN



- Een woonruimte wordt bewoond door één huishouden (Huisvestingwet)
- Huishouden: één of twee volwassenen met of zonder kinderen
- Bij bewoning door meer dan één huishouden is er sprake van **omzetting**
 - 1. Kamerverhuur -- > vergunningsplichtig**
 2. Inwoning -- > vergunningsvrij



INWONING



- Een woonruimte wordt bewoond door één huishouden (Huisvestingwet)
- Huishouden: één of twee volwassenen met of zonder kinderen
- Bij bewoning door meer dan één huishouden is er sprake van **omzetting**
 1. Kamerverhuur -- > vergunningplichtig
 - 2. Inwoning** -- > **vergunningsvrij**



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.~~