

# Analyse woningen eigenaar <sup>5.1,2,e</sup>

## 1. Aanleiding

Het pand aan de <sup>5.1,2,e</sup> 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. Tevens is tijdens het huisbezoek een persoon aangetroffen die heeft verklaard voor de duur van 8 dagen in de woning te verblijven. De eigenaar van het pand is in bezit van een Short stay vergunning wat het mogelijk maakt om de woning te onttrekken aan de woonruimtevoorraad. In 2015 heeft de eigenaar een waarschuwing gekregen, omdat hij de Short stay voorwaarden <sup>5.1,2,e</sup> Op 1 april 2020 is een nieuwe melding binnen gekomen dat er op het adres <sup>5.1,2,e</sup> 5 prostituees aanwezig zijn. Dit is opvallend, omdat in 2015 al eens twee prostituees zijn aangetroffen in het pand.

Daarnaast was de <sup>5.1,2,e</sup> ooit (2018) in het bezit van <sup>5.1,2,e</sup> nu in bezit van de Hermitage Bewaar Stichting. Tijdens het huisbezoek in 2018 (afpraak gemaakt met de beheerder) is geconstateerd dat er sprake is van Woningdelen en niet zozeer van Hospitaverhuur. Onderstaand het mededelingenveld uit het BWV.

5.1,2,d
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 l.>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 <sup>5.1,2,d</sup> <sup>5.1,2,d</sup>
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 <sup>5.1,2,e</sup>
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 <b>wegens inwoning</b>
5.1,2,d (07-NOV-18): Zienswijze <sup>5.1,2,e</sup>
5.1,2,d (06-NOV-18): Zienswijze
5.1,2,d (26-OKT-18): Uitstel zienswijzetermin <sup>5.1,2,d</sup> <sup>5.1,2,d</sup> t/m 09-11-2018.
5.1,2,d (16-OKT-18): Uitstel termijn indienen <b>vergunningaanvraag</b> t/m 09-11-2018.
5.1,2,d (09-OKT-18): Uitstel zienswijzetermin eigenaar t/m 09-11-2018.
5.1,2,d (09-OKT-18): Uitstel zienswijzetermin eigenaar tot 09-11-2018.

Interessant was dat in de zienswijze d.d. 06 november 2018 <sup>5.1,2,e</sup> (de advocaat van <sup>5.1,2,e</sup>) 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 getaxeed. Het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimten resulteert bij een RICS-taxatie in een waardevermindering van gemiddeld 30%. Van cliënt kan niet geveerd 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.

5.1.2.e zal, gelet op bovenstaande motivering 5.1.2.e niet zo snel vergunningen woningdelen aanvragen, maar kiezen voor 2 hoofdhouders 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.

### 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.

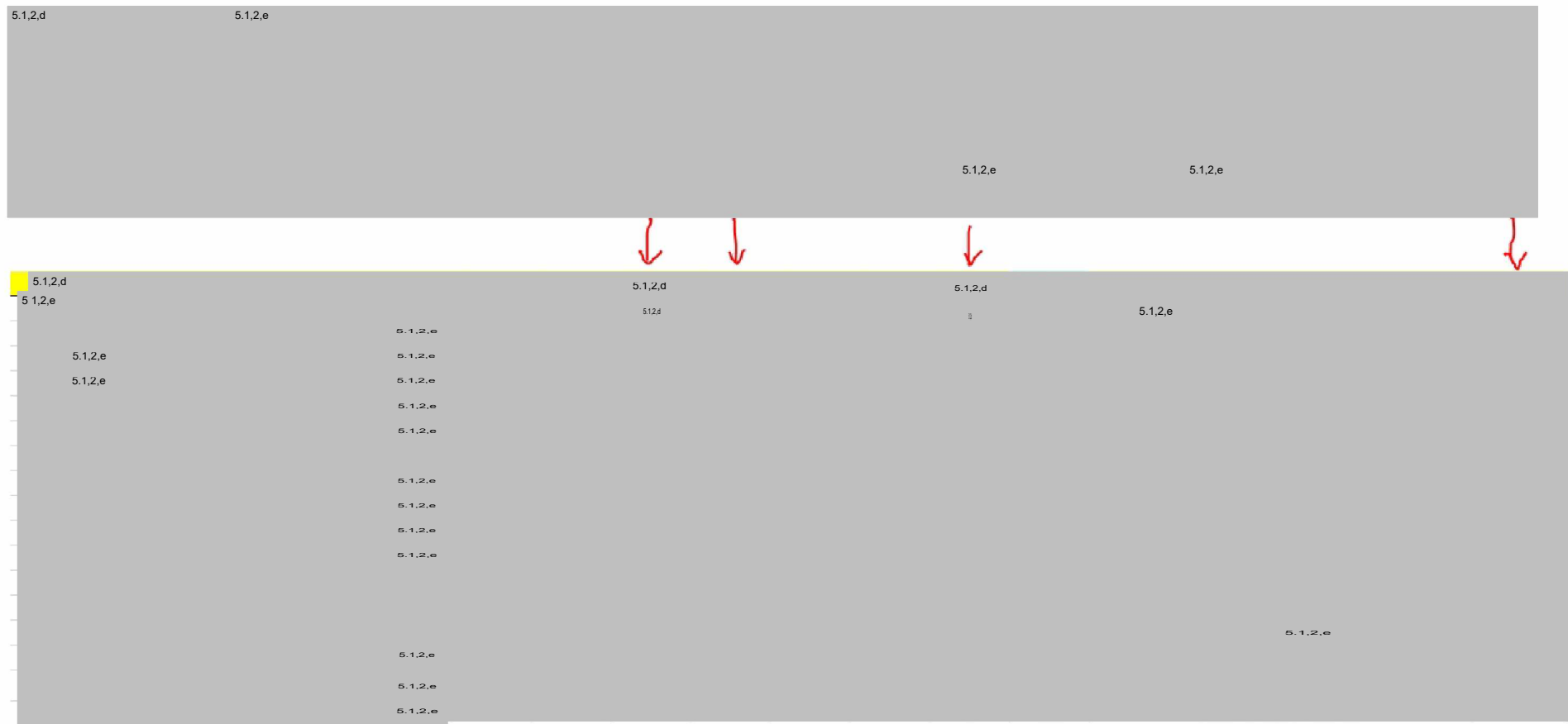
Inwoning nieuw beleid:

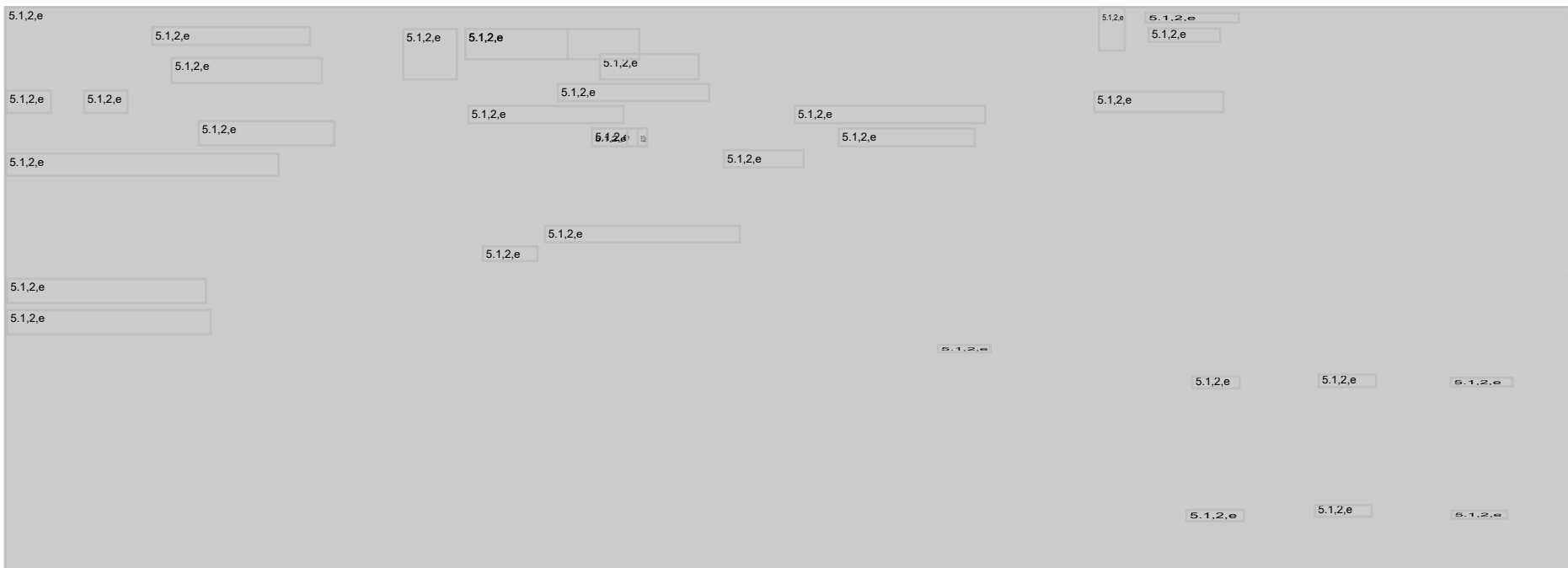
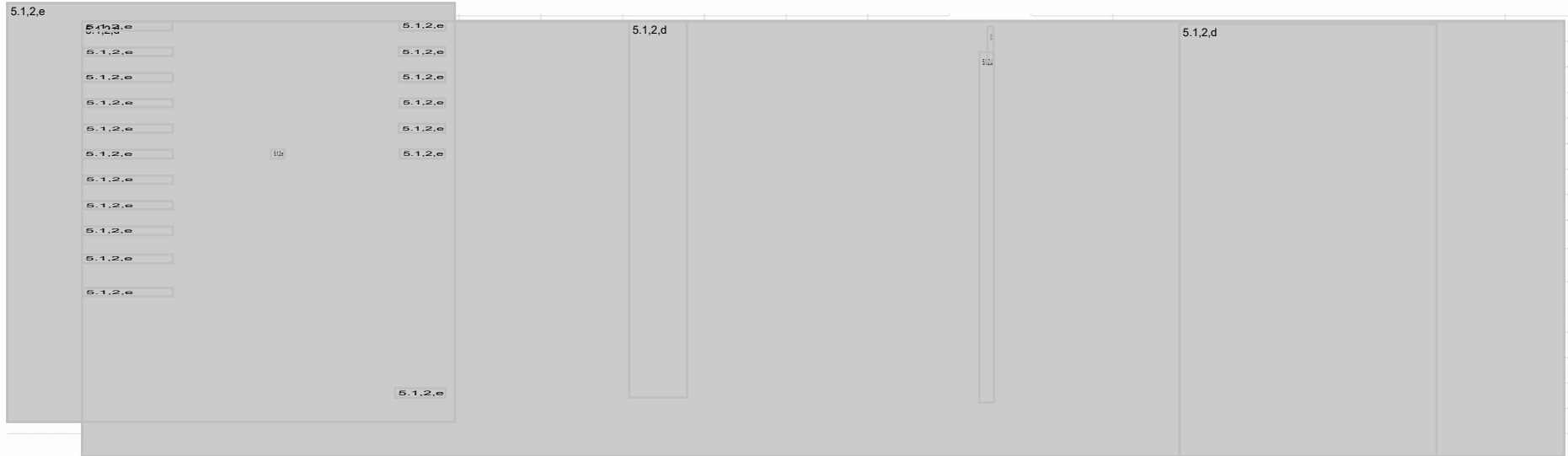
- Inwoning is mogelijk voor maximaal één huishouden;
- Inwoning is pas toegestaan als het eerste huishouden de woning minimaal twee jaar zonder inwoners heeft bewoond;
- Uitzondering voor mantelzorg en familieleden;
- De verhuurder heeft hoofdverblijf in de woning.
- De verhuurder heeft het exclusieve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

Het voorgaande heeft ertoe geleid om het bezit van de 5.1.2.e te analyseren.

## 2. Analyse bezit

De 5.1,2,e heeft meerdere panden in Amsterdam in bezit. In totaal gaat het om 212 eenheden waarvan 59 woningen. Een overzicht van het totale bezit van de 5.1,2,e is te vinden in bijlage 1: 'Totale bezit S. d.d. 31-01-2020'. Panden aan de 5.1,2,e en 200, 5.1,2,e en 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e en 5.1,2,e en 5.1,2,e en 5.1,2,e zijn bekend in de systemen van Wonen. De zaken hebben betrekking op verschillende onderwerpen zoals woningdelen, woningkwaliteit en short stay.





Overige opvallende punten uit de analyse, zie bijlage 2: Presentatie Analyse <sup>5.12,d</sup> d.d. 18-02-2020:

- QuickScan voorgevels 59 woningen;

o Goed: 40

o Matig: 14

o Slecht: <sup>5.1,2,e</sup> en <sup>5.1,2,e</sup> <sup>5.1,2,e</sup>

5.1,2,d

<sup>5.1,2,c</sup> <sup>5.1,2,e</sup>	<sup>5.1,2,e</sup>	<sup>5.1,2,e</sup>	<sup>5.1,2,e</sup>	<sup>5.1,2,e</sup>	<sup>5.1,2,e</sup>
	<sup>5.1,2,e</sup>				
<sup>5.1,2,e</sup>	<sup>5.1,2,e</sup>	<sup>5.1,2,e</sup>	<sup>5.1,2,e</sup>	<sup>5.1,2,e</sup>	
<sup>5.1,2,e</sup>					

### 3. Tijdelijk toezicht en handhaving Wonen

Om een goed beeld te krijgen van wat zich (vermoedelijk) afspeelt in de panden van de <sup>5.1,2,e</sup> 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 S. d.d. 31-01-2020'.

<sup>5.1,2,e</sup>

<b>30 april 2015</b>	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.
<b>7 september 2015</b>	<u>Waarschuwing shortstay vergunning</u>	Two-strikes-out (bij een volgende overtreding kan vergunning worden ingetrokken)
<b>5 januari 2017</b>	Melding woonfraude	1, 2 en 3 hoog zouden verhuurd worden aan groepen mensen van 5 tot 15 personen
<b>18 oktober 2017</b>	Melding woonfraude	Melding over overlast illegaal hotel
<b>30 oktober 2017</b>	Huisbezoek 3 hoog na melding	4 toeristen voor 7 nachten
<b>20 februari 2019</b>	Huisbezoek 1 hoog na melding	4 toeristen voor 7 nachten
<b>14 maart 2019</b>	Huisbezoek 3 hoog: Afspraak <sup>5.1,2,e</sup> ilproteam & Wonen	2 prostituees voor 15 nachten
<b>20 februari 2020</b>	Melding	2 hoog wordt als (illegaal) bordeel gebruikt
<b>3 maart 2020</b>	Huisbezoek 1 en 3 hoog na	Op 1 hoog is 1 toerist aangetroffen voor 11 nachten, op 3 hoog 1 toerist voor 8 nachten

	melding	
<b>5 maart 2020</b>	Huisbezoek 2 hoog na melding	Woning staat leeg
<b>30 maart 2020</b>	Melding prostitutie 5.1.2,e	Bellen 's nacht mannen aan die naar 5.1.2,e moeten
<b>29 april 2020</b>	<u>Voornemen LOD Woningwet</u>	Het pand voldoet niet aan vereisten Bouwbesluit 2012 (tijdens huisbezoeken 3 en 5 maart 2020)
<b>1 juli 2020</b>	Buurtonderzoek 5.1.2,e	Verklaringen dat 'toeristen' in en uit lopen. Verklaring dat op 3 <sup>e</sup> en 4 <sup>e</sup> etage 4 meiden wonen. Woningdelen? 5.1.2,d 5.1.2,e )

Voorwaarden shortstay vergunning 5.1.2,e zie bijlage 3: shortstay vergunningen:

- Min. 7 nachten en max. 6 maanden
- Één 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

<b>27 februari 2019</b>	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. 5.1.2,d

5.1.2,e

<b>20 augustus 2018</b>	Huisbezoek LAA	4 bewoners aangetroffen die per kamer wonen
<b>28 september 2018</b>	<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 5.1.2,d 5.1.2,d

5.1.2,e	<b>7 november 2017</b>	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
<b>20 september 2013</b>	<u>Short stay vergunning verleend voor</u>	5.1.2,e	-Minimaal 5 dagen max 6 maanden -Aan één huishouden
<b>10 juni 2014</b>	Melding woonfraude	5.1.2,e	Heel 5.1.2,e zou illegaal hotel zijn
<b>28 augustus 2014</b>	Huisbezoek	5.1.2,e	9 franse toeristen (familie) verbleven op de 2 <sup>e</sup> en 3 <sup>e</sup> etage vanaf maandag t/m donderdag
<b>4 mei 2015</b>	Melding woonfraude		Illegaal hotel
<b>6 juli 2015</b>	Huisbezoek		Op 5.1.2,e zijn 7 toeristen voor 5 nachten aangetroffen en op 5.1.2,e en 2 zijn 8 toeristen aangetroffen voor 4 nachten
<b>6 juli 2015</b>	5.1.2,e en 5.1.2,e		5.1.2,e en vluchtonveilige route logiesgebouw
<b>29 december 2016</b>	Melding woongroep en 2	5.1.2,e	Aangemeld als woongroep
<b>5 januari 2017</b>	<u>Afwijzing woongroep en</u>	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 short stay voorwaarden (n.a.v. huisbezoek 6 juli 2015)?

## 5. Conclusie

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. Tevens is de Quicksan van de 5.1.2,e 5.1.2,e slecht. Dit doet vermoeden dat een pand niet aan de minimale wettelijke vereisten uit het Bouwbesluit voldoet en vergt nader onderzoek. Daarnaast blijft de 5.1.2,e een lastig adres. 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 het adres zit echter een shortstay vergunning en de woning mag dus voor kortstondig verblijf worden aangeboden. Echter het gebruik van de woningen mag niet in strijd zijn met het bestemmingsplan, wat wel het geval is indien er prostitutie wordt uitgeoefend in de woningen. Daarnaast zijn er indicaties die wijzen op kamergewijze verhuur van de 5.1.2,e. Dit roept vragen op zoals of het verblijf nog binnen de voorwaarden van de short stay vergunning valt? En zo niet, is er dan geen sprake van 'regulier' woningdelen waar een omzettingsvergunning voor vereist is? Kortom, het voorgaande vraagt om nader onderzoek in de vorm van huisbezoeken.