

Aan: 5.1.2,e
Projectleider: 5.1.2,e
Datum: 14 juni 2020
Project : 5.1.2,e

1. Aanleiding

Het pand aan de 5.1.2,e is in de afgelopen jaren meerdere keren bezocht door toezichthouders van de gemeente Amsterdam. De 5.1.2,e is in het bezit van een Shortstay vergunning. In 2015 zijn de voorwaarden van de Shortstay vergunning overtreden. Hiervoor heeft de eigenaar van het pand een waarschuwing gekregen. Tijdens een controle naar de staat van het pand in 2020 zijn bouwkundige gebreken geconstateerd. De huisbezoeken vinden plaats naar aanleiding van (anonieme) meldingen van buurtbewoners. Tijdens de huisbezoeken zijn verschillende keren toeristen en/of prostituees aangetroffen die in de woning verbleven. De bewoners/ prostituees hebben aangegeven diensten aan te bieden via de website 5.1.2,e. Hiervan is een gesprekverslag opgemaakt en staat in het rapport van bevindingen. Op 30 maart 2020 is er een telefonische melding gemaakt bij de politie dat er op 5.1.2,e prostitutie plaats vindt. 5.1.2,e

5.1.2,e

Op dit moment staat er een 5.1.2,e en een 5.1.2,e op 5.1.2,e ingeschreven. Bovengenoemde is voor ons aanleiding om het pand aan de 5.1.2,e nogmaals grondig te onderzoeken.

2. Doel

- Het onderzoeken van de woningen op de 5.1.2,e
- Het treffen van maatregelen naar aanleiding van de overtredingen.
- Bescherming bieden aan mensen daar waar nodig, wanneer er bijvoorbeeld sprake is van mensenhandel.
- Het inzetten van 'nieuwe' handhavinginstrumenten, zoals de beheerovername.

3. Werkwijze

5.1.2,d

5.1.2,d

5.1.2,e

Naar aanleiding van de verkregen informatie wordt er bepaald of we handhavend optreden of wellicht het onderzoek vervolgen. 5.1.2,d

5.1.2,d

5.1.2,d

3. Doel

- Het onderzoeken van de woningen op de 5.1.2,e
- Het treffen van maatregelen naar aanleiding van de overtredingen.
- Bescherming bieden aan mensen daar waar nodig, wanneer er bijvoorbeeld sprake is van mensenhandel.
- Het inzetten van 'nieuwe' handhavingsinstrumenten, zoals de beheerovername.

4. Wettelijk kader

Handhaving

Burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam hebben de bevoegdheid om op te treden tegen overtredingen. Deze bevoegdheid staat in artikel 125 en 156 van de Gemeentewet. De bevoegdheid om een besluit op te leggen, zoals een (last onder) bestuursdwang of dwangsom, staat in artikel 5:21, 5:31 en 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht. Tevens kan in het geval van overtredingen van de Huisvestingswet en de Woningwet opgetreden worden met een bestuurlijke boete als bestraffende sanctie in de zin van art. 5:40 lid 1 Awb. De bevoegdheid hiertoe is geregeld in art. 35 van de Huisvestingswet en art. 92a van de Woningwet. Een herstelsanctie en een bestraffende sanctie mogen naast elkaar opgelegd worden. De herstelsanctie is gericht op het ongedaan maken van de overtreding en het voorkomen van herhaling. De bestuurlijke boete is een punitieve sanctie die wordt opgelegd omdat een overtreding is begaan.

Huisvestingswet

Omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten

Er zijn signalen die erop duiden dat de eigenaar zijn pand mogelijk kamergewijs probeert te verhuren voor een periode van 12 maanden. Op grond van art. 21 sub c Huisvestingswet 2014 is het verboden om een woonruimte, zonder vergunning, van een zelfstandige woonruimte in meerdere onzelfstandige woonruimten om te zetten of omgezet te houden. Dit betekent dat indien drie of meer personen die geen gezamenlijke huishouding voeren in de woning verblijven er sprake zou kunnen zijn van omzetting zonder de daartoe vereiste vergunning.

Mocht er een overtreding van art. 21 sub c Huisvestingswet geconstateerd worden zal opgetreden worden met zowel een last onder dwangsom als herstelsanctie om de onrechtmatige woonsituatie te beëindigen en een bestuurlijke boete op grond van art. 35 Huisvestingswet 2014 als bestraffende sanctie.

Woningonttrekking en shortstay vergunning

De eigenaar van de ^{5.1.2,e} is in het bezit van shortstay vergunningen voor de woningen in het pand. De eigenaar mag de woningen met een shortstay vergunning verhuren voor een korte periode van tenminste zeven dagen en maximaal zes maanden en de woning dus onttrekken aan de woonruimtevoorraad. Er zijn verschillende voorwaarden verbonden aan de vergunning:

- xxxx
- xxxx

Indien niet wordt voldaan aan de voorwaarden van de shortstay vergunning wordt eerst een waarschuwing gegeven. Hierin wordt two-strikes-out in vermeld. In 2015 heeft de eigenaar van de ^{5.1.2,e} al een shortstay waarschuwing gehad.

Indien voor de tweede keer wordt geconstateerd dat sprake is van handelen in strijd met de voorwaarden uit de vergunning, kan handhavend opgetreden worden door intrekking van de shortstay vergunning.

Woningwet

Naar aanleiding van de slechte uitkomst van de QuickScan van de buitengevel van het pand zijn toezichthouders van de gemeente Amsterdam op 3 maart 2020 wederom bij het pand aan de ^{5.1.2,e} geweest. De bouwinspecteur heeft in de woningen verschillende gebreken geconstateerd. Om de gebreken te herstellen is een voornemen last onder dwangsom Woningwet aan de eigenaar opgelegd. Het pand voldoet niet aan de minimale vereisten uit het Bouwbesluit. Dit levert een overtreding van art. 1a en 1b Woningwet op.

Bij een volgende inspectie kan blijken dat de situatie is verergerd of zich een nieuw gebrek heeft voorgedaan. Dit kan leiden tot nieuwe overtredingen van art. 1b en/of art. 1a Woningwet. Indien er bij een verergering van de geconstateerde situatie sprake is van een acuut gevaar voor de veiligheid of gezondheid van personen zal met spoedeisende bestuursdwang opgetreden moeten worden. Indien dit niet het geval is, maar wel nieuwe gebreken worden geconstateerd kan wederom opgetreden worden met een last onder dwangsom om er voor te zorgen dat over wordt gegaan tot herstel van de gebreken. Tevens kan in het geval van een herhaaldelijke overtreding bestraffend opgetreden worden met een bestuurlijke boete op grond van art. 92a Woningwet.

Mensenhandel

Tijdens de huisbezoeken zijn verschillende keren prostituees aangetroffen in het pand aan de ^{5.1.2,e} Recent is op 6 april 2020 een anonieme melding gedaan waarin wordt

aangegeven dat er prostituees op ^{5.1.2.e} verblijven. De prostitutiebranche is een kwetsbare branche die vatbaar is voor dwang en uitbuiting. Mensenhandel is strafbaar gesteld in art. 273f van het Wetboek van Strafrecht. Op grond van artikel 4 van het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens heeft de overheid de taak om zijn burgers te beschermen tegen mensenhandel. Het is daarom van belang om bij een huisbezoek en verder (administratief) onderzoek naar dit adres goed te letten op signalen die kunnen duiden op mensenhandel, ^{5.1.2.d}. De toezichthouders zijn getraind in het herkennen van deze signalen. Indien er signalen of indicatoren worden geconstateerd die mogelijk op slachtofferschap van seksuele uitbuiting kunnen duiden moet de gemeente dus actie ondernemen en (laten) onderzoeken of sprake is van mensenhandel. Er wordt dan meteen een melding gedaan bij team mensenhandel. Tevens wordt de casus ingebracht bij het RIEC.

Beheerovername

Het beheer van een gebouw kan overgenomen worden indien er sprake is van een overtreding van artikel 1a of artikel 1b van de Woningwet die gepaard gaat met een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de gezondheid of de veiligheid en waarbij een opgelegde last onder dwangsom niet heeft geleid tot het ongedaan maken van die overtreding. Daarnaast is sluiting van een pand op grond van artikel 17 Woningwet, artikel 174a Gemeentewet, een verordening als bedoeld in artikel 174 Gemeentewet of artikel 13b van de Opiumwet een zelfstandige grond voor beheerovername.

De beheerovername houdt in dat de gemeente de eigenaar kan verplichten om zijn gebouw in beheer te geven aan de gemeente of een andere beheerder. De beheerder kan alle handelingen verrichten met betrekking tot het in beheer gekregen gebouw die volgens het burgerlijk recht tot de rechten en plichten van een eigenaar behoren. De beheerder mag het gebouw echter niet vervreemden of bezwaren. Gedurende de beheerovername mag de eigenaar geen beheerhandelingen verrichten. Zowel de gemaakte kosten als een beheervergoeding zullen voor rekening van de eigenaar komen.

Doel beheerovername

Het doel van de beheerovername is om illegaal gebruik van een pand ongedaan te maken en ervoor te zorgen dat het bouwwerk weer in gebruik wordt genomen conform de bestemming. Het voordeel van de beheerovername is dat een pand dan niet (langdurig) leeg komt te staan. Conform de Beleidsregel bestuurlijke boete, sluiting en beheerovername op grond van de Woningwet hanteert Amsterdam een eigenaarsgerichte aanpak. Eigenaren zijn verantwoordelijk voor het rechtmatig gebruik van hun pand en dienen er zorg voor te dragen dat de staat van het pand geen bedreiging is voor de leefbaarheid of een gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid van mensen.

5. Stakeholders

- Stadsdeel West
- OOV (team prostitutie)
- RIEC (werkgroep mensenhandel)
- Politie (^{5.1.2.e})
- Communicatie Wonen

Bovengenoemde stakeholders zijn geïnterviewd op afdeling communicatie en de werkgroep bij het Riec na. Deze partijen zullen de komende weken benaderd worden.

Met de overige stakeholders zijn gesprekken gevoerd inzake de ^{5.1.2,e} Zij geven allemaal te kennen dat de problematiek in het pand zich al jaren afspeelt. Er zijn vermoeden van illegaliteit, alleen heeft geen enkele partij door kunnen pakken op overtredingen. Zij zouden graag zien dat dit nu wel gebeurd en dat Wonen hierin de lead neemt. Zij geven aan te willen ondersteunen daar waar nodig.