



**Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuid**

**Recht, Middelen & Mensen
Juridische zaken**

Retouradres: Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam

Stichting Belangenbehartiging Bewoners en
Ondernemers Oud-Zuid
de heer F.L.M. Verbart en de heer H.J. van der Kleij
Saffierstraat 8-A hs
1074 GR AMSTERDAM

VERZONDEN 25 JAN. 2011

2011/1388

Datum
Ons kenmerk 2010-0202, 2010-0203 en 2010-0204
Behandeld door R. Lantink
Doorkiesnummer 020-2521469
Doorkiesfaxnummer 020-2521479
E-mail R.Lantink@zuid.amsterdam.nl

Bijlage(n) verslag hoorzitting, advies van de Adviescommissie bezwaarschriften

Onderwerp Beslissing op uw bezwaarschrift d.d. 5 september 2010 gericht tegen het verlenen van drie vergunningen voor het splitsen van de gebouwen Olympiaweg 69-99, Turnerstraat 25-33, Herculesstraat 54-88, Discusstraat 1-31, Herculesstraat 122-132, Olympiaweg 101-123, Stadionweg 290-318, Turnerstraat 24-34, Olympiaweg 35-53, Speerstraat 12-18 en Herculesstraat 30-48 (8-115581, 8-115667, 8-115625).

Geachte heren Verbart en Van der Kleij,

Naar aanleiding van uw bezwaarschrift d.d. 5 september 2010 gericht tegen het verlenen van drie vergunningen voor het splitsen van de gebouwen Olympiaweg 69-99, Turnerstraat 25-33, Herculesstraat 54-88, Discusstraat 1-31, Herculesstraat 122-132, Olympiaweg 101-123, Stadionweg 290-318, Turnerstraat 24-34, Olympiaweg 35-53, Speerstraat 12-18 en Herculesstraat 30-48, berichten wij u als volgt.

De behandeling van het bezwaarschrift heeft plaatsgevonden aan de hand van het advies van de Adviescommissie Bezwaarschriften, gedateerd 17 januari 2011. Wij nemen dit advies en de daarin opgenomen motivering over. Bijgaand vindt u afschriften van dit advies en het verslag van de op 2 december 2010 gehouden hoorzitting.

Op grond van het vorenstaande hebben wij in onze vergadering d.d. **25 JAN. 2011** de volgende beslissing genomen op het bezwaarschrift:

- I. de bezwaren van de Stichting Belangenbehartiging Bewoners en Ondernemers Oud-Zuid ongegrond te verklaren;
- II. de bestreden besluiten in stand te laten, met dien verstande dat in de beslissing op bezwaar tot uitdrukking wordt gebracht dat een investeringsplan als bedoeld in artikel 6, lid 5 van het 'Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2008 t/m 1016' wel is ingediend.

Het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuid,
Namens deze,



Dhr. J. Berkhof
Teammanager Juridische Zaken

De belanghebbende bij dit besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na verzending hiervan beroep instellen bij de rechtbank Amsterdam, Sector Bestuursrecht, postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Het beroepschrift moet zijn ondertekend en dient tenminste te bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden waarop het beroepschrift berust. Zo mogelijk dient een kopie van het bestreden besluit bijgevoegd te worden.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Van de indiener van het beroepschrift wordt een griffierecht geheven door de griffier van de rechtbank. Nadere informatie over de hoogte van het griffierecht en de wijze van betalen wordt door de griffie van de rechtbank verstrekt. Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Wel kan de indiener van het beroepschrift tevens om een voorlopige voorziening verzoeken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank. Een voorlopige voorziening kan door de voorzieningenrechter worden getroffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Van de verzoeker om een voorlopige voorziening wordt eveneens een griffierecht geheven.

Advies van de Adviescommissie Bezwaarschriften inzake het bezwaar van de Stichting Belangenbehartiging Bewoners en Ondernemers Oud-Zuid gericht tegen het verlenen van drie vergunningen voor het splitsen van de gebouwen Olympiaweg 69-99, Turnerstraat 25-33, Herculesstraat 54-88, Discusstraat 1-31, Herculesstraat 122-132, Olympiaweg 101-123, Stadionweg 290-318, Turnerstraat 24-34, Olympiaweg 35-53, Speerstraat 12-18 en Herculesstraat 30-48 (8-115581, 8-115667, 8-115625).

Amsterdam, 17 januari 2011

Aan het Dagelijks Bestuur,

1. Inleiding

Op 18 mei 2010 heeft de Alliantie Amsterdam drie splitsingsvergunningen aangevraagd voor de woningen gelegen in drie complexen (Olympiaweg 69-99, Turnerstraat 25-33, Herculesstraat 54-88, Discusstraat 1-31, Herculesstraat 122-132, Olympiaweg 101-123, Stadionweg 290-318, Turnerstraat 24-34, Olympiaweg 35-53, Speerstraat 12-18 en Herculesstraat 30-48. Bij besluiten van 27 juli 2010 zijn de vergunningen verleend.

Tegen deze vergunningen zijn in totaal 58 bezwaarschriften ingediend. Daartoe hebben 56 personen gebruik gemaakt van een standaard-bezwaarformulier. Eén persoon heeft geen gebruik gemaakt van dit standaardformulier maar heeft een zelfstandig bezwaarschrift ingediend. Op 16 november 2010 heeft u de bezwaarschriften van deze 57 personen niet-ontvankelijk verklaard.

Daarnaast heeft de Stichting Belangenbehartiging Bewoners en Ondernemers Oud-Zuid (hierna: de Stichting) een zelfstandig bezwaarschrift ingediend. Van de bezwaarden hebben 26 personen tevens de Stichting gemachtigd om namens hen bezwaar te maken. De bezwaren van deze personen zijn op 16 november 2010 (ook) niet-ontvankelijk verklaard.

Het bezwaarschrift van de Stichting is behandeld tijdens de hoorzitting van de Adviescommissie Bezwaarschriften (hierna: de commissie) van 2 december 2010. Het verslag van de hoorzitting is bijgevoegd.

2. Bezwaren

In de bezwaarschriften en tijdens de hoorzitting is, samengevat, het volgende aangevoerd:

Bekendmaking en inspraak bewoners

- Er is niet voldaan aan de informatieplicht, omdat de publicatie onjuist is en de adressen niet correct zijn vermeld. Ook hebben stukken niet ter inzage gelegen.
- De bewoners is het recht op inspraak, zeggenschap en de toegang tot het recht onrechtmatig ontnomen. Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat bij de voorbereiding van een besluit over de splitsingsvergunning ook de wensen van de bewoners en ondernemers worden gehonoreerd, zodat het plan ook door alle belanghebbenden wordt gedragen.
- De bewoners zijn ten onrechte niet op de hoogte gebracht van het verlenen van de verleende vergunningen en hebben geen gelegenheid gehad tot het indienen van een zienswijze (artikel 36 en 37 Huisvestingswet)
- De in 1999 afgesproken aantallen te verkopen sociale huurwoningen en locaties zijn niet aan de bewoners voorgelegd.
- Alle bewoners die bezwaar hebben gemaakt, zijn ten onrechte niet uitgenodigd voor de hoorzitting en niet-ontvankelijk verklaard. De bewoners zijn wel als belanghebbende aan te merken. Vijf bewoners (L.L. Troost, H.L. van Caspel, M. Schrieleman, mw. Goudekot en E.M. Pieterse) die bezwaar hebben gemaakt, hebben helemaal niets van het stadsdeel vernomen.

Zij hebben geen beslissing op bezwaar ontvangen en zijn ook niet uitgenodigd voor de hoorzitting.

Beleid en belangenafweging

- De belangen van de betreffende huurders zijn niet op evenredige wijze afgewogen tegen het algemene volkshuisvestelijk belang van het stadsdeel en corporatie (eigenaar) enerzijds en de huurders anderzijds. De relatie verhuurder – huurder is ongelijkwaardig. De huurder is altijd de onderliggende partij en verdient alleen al daarom de steun van het Dagelijks Bestuur.
- Het stadsdeel pleegt met haar verkeerde beleid een onrechtmatige daad jegens de huurders. Er is sprake van onbehoorlijk bestuur en van verwijtbaar nalatig handelen jegens de betreffende huurders.
- Voor het sociale klimaat in de stad is het uiterst belangrijk dat gedacht wordt aan de belangen van huurders, dat zij zich prettig kunnen voelen, om zelfstandig, gelukkig en volwaardig te wonen en geen speelbal worden van vrije marktpolitiek. Een goede woning waar men zich als huurder veilig, thuis en op zijn gemak voelt, is erg belangrijk. Dit besluit zet de woonsituatie van de betreffende huurders op losse schroeven.
- Er zijn bedenkingen tegen verkoop van sociale huurwoningen. Het zorgen voor voldoende betaalbare huisvesting zonder keuzebelemmering is één van de hoofdtaken die corporaties moeten nakomen. Voor bewoners met een laag inkomen die betaalbaar willen wonen, komen steeds minder woningen beschikbaar.
- De verleende splitsingsvergunningen moeten worden ingetrokken. Er zijn al te veel woningen leeg voor de verkoop of in de vrije sector gebracht. Artikel 50 onder e van de Regionale Huisvestingsverordening geeft hiertoe de mogelijkheid.

Splitsingsvergunning

- De splitsingsaanvraag voldoet niet aan de eis die wordt gesteld aan de nieuwbouwkwaliteit van de te splitsen woningen. Er is geen sprake van een tenminste 10 jaar onderhoudsvrij casco.
- De geldigheidsduur van de vergunningen is niet vermeld.
- Er wordt niet voldaan aan artikel 47 van de Regionale Huisvestingsverordening, de gedragscode splitsen wordt niet gehanteerd. Er zijn bij de aanvragen geen huurgegevens overgelegd met betrekking tot de maximale huurprijs en alle gegevens over bewoners ontbreken.
- Er wordt geen verklaring van geen bezwaar, als bedoeld in artikel 53 onder A en B van de Regionale Huisvestingsverordening, overgelegd.
- Het investeringsplan had al jaren geleden moeten worden uitgevoerd, aangezien veel klachten strijdig zijn met het bouwbesluit. Veel huurders zitten met achterstallig onderhoud waar de Alliantie niets aan doet.
- De aantallen verleende splitsingsvergunningen overtreffen vier keer het aantal toegestane te verkopen corporatiewoningen van 1094 stuks. Voor de Stadionbuurt bedraagt het aantal te verkopen woningen, op basis van het tweede convenant, 260. Het aantal te verkopen woningen in de Stadionbuurt ligt echter veel hoger dan het toegestane aantal.
- Bij de splitsingsaanvraag wordt niet aangegeven hoeveel woningen zich al in de vrije sector bevinden of tijdelijk langdurig illegaal worden verhuurd en op die wijze al voorgoed onttrokken zijn aan de sociale verhuur. In de Speerstraat 18A is een sociale huurwoning onrechtmatig in de vrije sector beland.
- Er wordt geen rekening gehouden met de Europese huurwet, welke vanaf 1 januari 2011 geldt.
- Door het besluit tot splitsing komen de etages op de vrije markt zonder dat voorwaarden zijn gesteld die voorkomen dat huurders toch opeens weg moeten, omdat het belang van renovatie of ander 'dringend eigen gebruik' wegens de staat van het pand voor gaat boven hun belang.

Overig

- Er is in strijd gehandeld met de artikelen 1 (verplichting tot eerbiediging van de rechten van de mens), 2 (recht op leven), 6 (recht op een eerlijk proces), 8 (recht op eerbiediging van privé-, familie- en gezinsleven) en 14 ((verbod van discriminatie) van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (EVRM).
- Het plegen van woningruil in de te verkopen/splitsen complexen is niet langer toegestaan. Dit betekent een onrechtmatige beperking van de vrije keuze om te wonen in de meeste wijken.
- Artikel 59 van de Regionale Huisvestingsverordening wordt niet nageleefd.

- De Alliantie is een berucht verhuurder, die geregeld huurders intimideert, agressief is, onderhoud nalaat en woekerhuren vraagt voor voormalige sociale huurwoningen. Dit is ook het geval in de nu te splitsen complexen.
- De Stichting stelt voor om de laatste 375 te splitsen woningen uit de vanaf 1998 toegekende quota te verdelen onder alle corporaties in Zuid en deze uitsluitend nog in te zetten bij complexmatige aanpak bij renovaties in gebied 1, net zoals is gebeurd bij particuliere eigenaren. Dan blijft er zekerheid bestaan over het behoud in deze complexen van de bestaande sociale huurwoningen en wordt het woonrecht weer gerespecteerd.

3. Relevante wet- en regelgeving

Ingevolge artikel 33, eerste lid, van de Huisvestingswet is het verboden een recht op een gebouw dat behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening daartoe aangewezen categorie, zonder vergunning van burgemeester en wethouders te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.

Ingevolge artikel 36, eerste lid, van de Huisvestingswet zenden burgemeester en wethouders, indien de aanvraag niet is gedaan door de gebruiker, onderscheidenlijk de eigenaar van de woonruimte of het gebouw, onverwijld aan deze een afschrift van de aanvraag.

Ingevolge artikel 36, tweede lid, van de Huisvestingswet stellen burgemeester en wethouders de gebruiker, onderscheidenlijk de eigenaar op diens verzoek, voor zover zulks nodig is voor de beoordeling van de aanvraag, in de gelegenheid de bij de aanvraag overgelegde gegevens in te zien, totdat op de aanvraag onherroepelijk is beslist. Zij verschaffen hem desgevraagd een afschrift daarvan tegen betaling van de kosten.

Ingevolge artikel 37, eerste lid, van de Huisvestingswet kan de gebruiker, onderscheidenlijk de eigenaar gedurende vier weken nadat hem overeenkomstig artikel 36, eerste lid, mededeling is gedaan zijn zienswijze kenbaar maken aan burgemeester en wethouders.

Ingevolge artikel 43, tweede lid, van de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010 (hierna: de Verordening) worden in de gemeente Amsterdam als gebouwen aangewezen alle gebouwen, tot stand gekomen vóór 1940 in het gebied zoals opgenomen in bijlage vier. De gebiedsafbakening is vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 8 augustus 1977, nr. 19 (Gemeentebblad 1977, afdeling 3, volgnummer 145).

Ingevolge artikel 53 van de Verordening wordt een aanvraag voor een splitsingsvergunning door een corporatie niet geweigerd indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Er is geen bezwaar is van de kant van burgemeester en wethouders op grond van een zwaarwegend volkshuisvestingsbelang
- b. Er is van de zijde van de Minister voor de Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer geen bezwaar is als bedoeld in artikel 11e, derde lid, onder b, van het Besluit beheer sociale huursector tot verkoop van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
- c. De woningcorporatie voldoet aan de bepalingen van een tussen burgermeester en wethouders en de corporatie(s) overeengekomen of overeen te komen convenant inzake splitsing en verkoop van huurwoningen.

Op deze aanvraag is van toepassing het Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2008 t/m 2016 (hierna: het Convenant). Dit convenant bevat afspraken tussen de gemeente Amsterdam en de gewone leden van de Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties, de Huurdersvereniging Amsterdam en de Amsterdamse stadsdelen ten aanzien van de verkoop van sociale huurwoningen en vervangt het Convenant Verkoop Sociale Huurwoningen 2002-2007 (verlengd tot 2008).

Ingevolge artikel 3 van het Convenant worden corporaties, teneinde over voldoende verkoopruimte te beschikken in de gelegenheid gesteld om in de periode van 1 januari 2007 tot en met 31 december 2016 30.349 woningen te verkopen. (...) Tot 1 januari 2011 gelden de maximale aantallen die in het Tweede Convenant zijn vastgelegd als verkoopruimte per stadsdeel. (...)

Ingevolge artikel 4 van het Convenant zijn er ten behoeve van de realisatie van de verkoop geen beperkingen ten aanzien van het aantal te splitsen woningen. (...)

Ingevolge artikel 6, eerste lid, van het Convenant is een splitsingsvergunning vereist in geval van splitsing van woonpanden gebouwd vóór 1 januari 1940 en gelegen in het gebied zoals bedoeld in artikel 3.2.1 van de Huisvestingsverordening (oud, thans artikel 43 van de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010).

Ingevolge artikel 6, tweede lid, van het Convenant zijn corporaties bij vergunningplichtige woningen verplicht om de door B&W vastgestelde 'grote checklist' in te vullen, waaruit blijkt dat de vergunningplichtige woningen, welke zullen worden gesplitst, voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen, dan wel op basis van een investeringsplan daaraan zullen voldoen. (...) Indien op basis van deze rapportage naar het oordeel van de vergunningverlener voldoende is aangetoond dat aan de kwaliteitseisen is voldaan, wordt indien aan de overige vereisten van dit convenant is voldaan, de vergunning verleend.

Ingevolge artikel 6, derde lid, van het Convenant wordt de splitsingsvergunning niet verleend als de indeling en staat van het onderhoud van het gebouw niet ten minste in overeenstemming zijn met:

- a. voor wat betreft de gemeenschappelijke delen van het gebouw, een kwaliteitsniveau zoals omschreven in de bijlage Kwaliteitseisen en Kwaliteitstoets.
- b. voor wat betreft de appartementsrechten, de voorschriften van hoofdstuk III van het Bouwbesluit. (...)

Ingevolge artikel 6, vierde lid, van het Convenant hoeven de gestelde kwaliteitseisen niet onmiddellijk op het moment van splitsing gerealiseerd te zijn. In afwijking van het bepaalde in lid 2 kan een splitsingsvergunning worden verleend indien:

- a. door de corporatie een investeringsplan is vastgesteld, dat binnen een periode van 5 jaar of als dat eerder het geval is voor het moment dat de corporatie de meerderheid in de VvE verliest, leidt tot de bovenstaande kwaliteit, zulks ter beoordeling van de vergunningverlener;
- b. de uitvoering van het investeringsplan geschiedt binnen genoemde periode. De uitvoering is volledig voor rekening van de corporatie. Deze verplichting dient te worden opgenomen in de akte van verkoop en van overdracht;
- c. de corporatie binnen een maand na afloop van genoemde periode rapporteert over de realisatie van de kwaliteitseisen.

Indien dat niet tot genoegen van de vergunningverlener heeft plaatsgevonden zal in het betreffende complex geen omzetting van huur- naar koopwoningen meer plaatsvinden, tot het moment dat de woningen door de corporatie in dusdanige staat zijn gebracht, dat zij naar oordeel van de vergunningverlener voldoen aan de kwaliteitseisen.

Ingevolge artikel 6, vijfde lid, van het Convenant zorgt de corporatie ervoor dat er ten behoeve van de Vereniging van Eigenaren een meerjarig onderhoudsplan en -begroting is, waarin voor een periode van vijftien jaar het meerjarige onderhoud en de daarmee gemoeide kosten voor de Vereniging van Eigenaren zijn aangegeven.

Ingevolge artikel 8, eerste lid, van het Convenant kunnen woningen, met uitzondering van de situatie beschreven in artikel 8 derde lid, slechts worden verkocht aan zittende huurders dan wel bij leegkomst. Corporaties richten hun verkoopinspanningen nadrukkelijk ook op zittende huurders.

Ingevolge artikel 26, tweede lid, van de Verordening op de stadsdelen draagt het college al zijn bevoegdheden over aan het dagelijks bestuur van de stadsdelen.

Ingevolge artikel 1:2, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

Ingevolge artikel 1:2, derde lid, van de Awb worden als de belangen van rechtspersonen mede beschouwd de algemene en collectieve belangen die zij krachtens hun doelstellingen en blijkens hun feitelijke werkzaamheden in het bijzonder behartigen.

Ingevolge artikel 6:22 van de Awb kan een besluit waartegen bezwaar is gemaakt of beroep is ingesteld, ondanks schending van een vormvoorschrift, door het orgaan dat op het bezwaar of beroep beslist, in stand worden gelaten indien blijkt dat de belanghebbenden daardoor niet zijn benadeeld.

Ingevolge artikel 7:3, onder a, van de Awb kan van het horen van belanghebbenden worden afgezien indien het bezwaar kennelijk niet-ontvankelijk is.

4. Overwegingen van de commissie met betrekking tot de ontvankelijkheid

Blijkens artikel 2, onder W, van de statuten is een van de doelstellingen van de Stichting Belangenbehartiging Bewoners en Ondernemers Oud Zuid "het streven naar het handhaven van de bestaande zo genaamde kernvoorraad en de bestaande zo genaamde "kernvoorraad +" van goedkope en/of kleine woningen in het werkgebied van de stichting en het tegengaan van herstructureringsprojecten, ten gevolge waarvan huurders door het stadsdeel, door woningcorporaties en particuliere verhuurders gedwongen zouden worden te verhuizen, bij voorbeeld ten gevolge van het samenvoegen, het splitsen en het verkopen van etages, alsmede het er op toezien dat het stadsdeel optreedt tegen intimidatie door huiseigenaren tegen huurders."

De commissie meent dat de doelstelling meerdere stellingen bevat die los van elkaar een belang kunnen opleveren en dat de Stichting ontvankelijk is in haar bezwaar. Hierbij verwijst de commissie naar een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 1 december 2010 (20100599/1/H3), waarin het hoger beroep van de Stichting door de Afdeling ontvankelijk werd geacht.

5. Overwegingen van de commissie met betrekking tot de inhoud van de bezwaren

Op 18 mei 2010 heeft de Alliantie Amsterdam drie splitsingsvergunningen aangevraagd voor de woningen gelegen in drie complexen (Olympiaweg 69-99, Turnerstraat 25-33, Herculesstraat 54-88, Discusstraat 1-31, Herculesstraat 122-132, Olympiaweg 101-123, Stadionweg 290-318, Turnerstraat 24-34, Olympiaweg 35-53, Speerstraat 12-18 en Herculesstraat 30-48. Bij besluiten van 27 juli 2010 zijn de vergunningen verleend.

De commissie merkt op dat in de onderhavige bezwaarprocedure enkel deze beslissingen aan de orde zijn: de commissie zal advies uitbrengen en daarin beoordelen of de splitsingsvergunningen verleend hadden mogen worden, gelet op de geldende regelgeving. Dit betekent dat de bezwaren welke niet direct betrekking hebben op deze besluiten, buiten beschouwing worden gelaten, hoe begrijpelijk de zorgen en bezwaren ook kunnen zijn, omdat zij niet kunnen leiden tot heroverweging van de besluiten door het dagelijks bestuur. Dit betreft bijvoorbeeld bezwaren die zien op intimiderend gedrag van woningbouwcorporaties, verzoeken op handhavend optreden, de taken van woningbouwcorporaties, het huisvestingsbeleid in het algemeen, politieke keuzes die de verkoop van sociale huurwoningen mogelijk maken en het betrekken van bewoners bij het maken van beleid.

Bezwaarschriften van (buurt)bewoners

Door de Stichting is aangevoerd dat een aantal bewoners, die wel een bezwaarschrift hebben ingediend, nog geen beslissing op hun bezwaarschrift hebben ontvangen. Ook zijn zij niet uitgenodigd voor de hoorzitting. Bovendien is de Stichting van mening dat alle bezwaarden in elkaars aanwezigheid gehoord dienen te worden.

De commissie stelt voorop dat zij, gelet op artikel 3 van de Regeling behandeling bezwaren, niet bevoegd is te oordelen ten aanzien van bezwaren waarvan het Dagelijks Bestuur heeft besloten dat met toepassing van artikel 7:3 van de Awb van het horen wordt afgezien. Het Dagelijks Bestuur heeft dat besloten, omdat deze bezwaren kennelijk niet-ontvankelijk zijn en derhalve niet inhoudelijk kunnen worden behandeld. De indieners van die bezwaren zijn geen belanghebbende in de zin van artikel 1:3 van de Awb. Uit het dossier is gebleken dat op alle ingekomen bezwaren, met uitzondering van het bezwaar van de Stichting, inmiddels is beslist. Op 16 november 2010 heeft u de bezwaarschriften van 57 personen niet-ontvankelijk verklaard. Met betrekking tot deze bezwaren is de commissie derhalve niet (meer) bevoegd te adviseren. Om die reden zijn de betrokken bewoners en indieners van de bezwaarschriften niet uitgenodigd om tegelijk met de Stichting over hun bezwaren te worden gehoord.

De bezwaarschriften van L.L. Troost, H.L. van Caspel, M. Schrieleman en mw. Goudekot, welke personen volgens de Stichting niets van u hebben vernomen, maken geen onderdeel uit van het

bezwaardossier. Ook bij nader onderzoek bleken hun bezwaarschriften niet te zijn ontvangen bij het stadsdeel, hetgeen volgens de commissie verklaart waarom zij niets hebben gehoord. Weliswaar zijn afschriften van deze bezwaarschriften door de Stichting bij brief van 30 november 2010 overgelegd, maar dit betekent niet dat deze bezwaarschriften formeel zijn ingediend. Nu deze bezwaarschriften niet formeel zijn ingediend en u daarmee niet bekend was, zijn deze bewoners volgens de commissie op goede gronden niet uitgenodigd voor de hoorzitting.

Het bezwaarschrift van E.M. Pieterse is op 16 november 2010 niet-ontvankelijk verklaard. Dit besluit is niet aan E.M. Pieterse toegezonden, maar aan de Stichting die door Pieterse is gemachtigd. Nu reeds op het bezwaarschrift van E.M. Pieterse is beslist, bestond er geen aanleiding meer om deze bewoner voor de hoorzitting uit te nodige waarop slechts het bezwaarschrift van de Stichting werd behandeld.

Ten overvloede overweegt de commissie dat een splitsingsvergunning alleen een publiekrechtelijke toestemming inhoudt om het eigendomsrecht van een pand om te zetten in appartementsrechten. Een splitsingsvergunning eerbiedigt het woonrecht van de bewoners/huurders en leidt in de regel juridisch niet tot een verandering in de woonsituatie. Dit kan slechts anders zijn indien de splitsingsvergunning voorwaarden bevat die van invloed zijn op de woonsituatie van bewoners/huurders.

De onderhavige splitsingsvergunning bevat echter niet zodanige voorwaarde(n), waardoor de woonsituatie van de bewoners/huurders wijzigt en zij in verband daarmee rechtstreeks in hun belangen worden geraakt. Om die reden kunnen bewoners/huurders niet als belanghebbende in de zin van de Awb worden aangemerkt bij de aan een gebouweigenaar op aanvraag verleende splitsingsvergunning, zoals ook in het onderhavige geval. Om die reden heeft het Dagelijks Bestuur de bezwaren van bewoners/huurders niet inhoudelijk behandeld maar niet-ontvankelijk verklaard.

De procedure en de bekendmaking van het besluit

Op 18 mei 2010 zijn de betreffende vergunningen door de Alliantie Amsterdam aangevraagd. Op 7 juli 2010 is van de aanvraag mededeling gedaan in het Amsterdams Stadsblad. Hierbij stond vermeld dat de splitsingsaanvragen niet ter inzage zouden liggen maar op afspraak konden worden ingezien. Op 27 juli 2010 zijn de gevraagde vergunningen verleend. Daarvan is mededeling gedaan op 4 augustus gepubliceerd in het Amsterdams Stadsblad, voorzien van een bezwaarclausule. Een ontwerp besluit is niet gepubliceerd. De publicaties in het Amsterdam Stadsblad werden tevens op de website van het stadsdeel gepubliceerd, en zijn daar nog steeds te raadplegen.

De artikelen 36 en 37 van de Huisvestingswet bepalen dat wanneer er een aanvraag om een splitsingsvergunning wordt ingediend, en deze niet door de gebruiker van het gebouw is ingediend, de gebruiker een afschrift van de aanvraag toegezonden krijgt. Gedurende vier weken na deze toezending van de vergunning kan de gebruiker zijn zienswijze kenbaar maken aan burgemeester en wethouders.

Door de Stichting is aangevoerd dat er ten onrechte niet aan deze bepalingen is voldaan: de aanvraag is niet toegezonden en bewoners zijn niet in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

De commissie is gebleken dat in het onderhavige geval, in afwijking van artikel 36, eerste lid van de Huisvestingswet, in plaats voor toezending is gekozen voor het publiceren van de aanvragen in het Amsterdams Stadsblad, gezien het grote aantal huurders dat is betrokken bij de onderhavige splitsingsvergunningen die zien op in totaal 782 appartementsrechten.

De artikelen 36 en 37 van de Huisvestingswet zien, zo kan worden afgeleid uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, in zaak nrs. 199901618/1 en 199901618/2 van 5 oktober 1999, hoofdzakelijk op de vergaring van informatie ten behoeve van de beoordeling van de aanvraag. De commissie meent dat tegen deze achtergrond uw handelwijze om de aanvragen te publiceren niet onredelijk, gezien het grote aantal betrokken appartementsrechten. Bovendien is niet gebleken dat de Stichting op enigerlei wijze nadeel heeft ondervonden van de wijze van publicatie en bekendmaking van de aanvragen en besluiten.

Met betrekking tot artikel 37 van de Huisvestingswet, de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen, overweegt de commissie dat de aanvragen zijn gepubliceerd en dat niets de gebruikers van de gebouwen in de weg heeft gestaan om een zienswijze in te dienen. De commissie wijst in dit verband op het feit dat in het Stadsblad van 4 augustus onder het kopje "Zienswijze op aangevraagde vergunningen" in algemene zin is opgemerkt dat gedurende de genoemde periode (dit is de periode waarin de aanvragen ter inzage liggen) een zienswijze kan worden ingediend.

Uit artikel 37 van de Huisvestingswet volgt dat de termijn voor het indienen van zienswijzen vier weken bedraagt. De commissie merkt hierbij op dat omdat aanvragen voor splitsingsvergunningen niet ter inzage behoeven te worden gelegd, het voor derden duidelijker zou zijn geweest als in het Stadsblad specifieke informatie was verstrekt over het indienen van zienswijzen op de splitsingsvergunningen en de termijn die daarvoor geldt.

Hoewel door u de aanvragen voor de splitsingsvergunning niet aan alle bewoners zijn toegezonden, is de commissie van mening dat de Stichting hierdoor geen nadeel heeft ondervonden, zodat dit gebrek kan worden gepasseerd op grond van artikel 6.22 Awb.

De splitsingsvergunning

Belangen huurders

De Stichting komt op voor de belangen van huurders. De Stichting zet zich in om te voorkomen dat kleine en goedkope woningen verdwijnen uit de sociale sector, zodat er voor bewoners met een laag inkomen voldoende woningen beschikbaar blijven en zij ook prettig kunnen wonen. Tijdens de zitting heeft de Stichting de achtergrond en opkomst van de sociale volkshuisvesting geschetst. De commissie begrijpt dat de Stichting zich hiervoor inzet. De commissie is echter niet gebleken dat het stadsdeel onzorgvuldig omgaat met deze belangen. Bovendien dient de commissie slechts te beoordelen of het genomen besluit rechtmatig is, gelet op de geldende regelgeving en de kaders voor vergunningverlening, zoals het Convenant. Het is niet aan de commissie om de gemaakte politieke afwegingen en gemaakte afspraken te beoordelen, die aan de geldende regelgeving ten grondslag liggen. De commissie dient zich te beperken tot de beoordeling van de rechtmatigheid van de verleende splitsingsvergunningen.

Aantal te splitsen en aantal te verkopen woningen

Tussen de gemeente Amsterdam, de gewone leden van de Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties, de Huurdersvereniging Amsterdam en de Amsterdamse stadsdelen is een convenant tot stand gekomen waarin afspraken zijn gemaakt over de verkoop van sociale huurwoningen. Het eerste convenant had betrekking op de periode 1998 – 2002. De opvolger, het tweede convenant, was geldend voor de periode 2002-2007 en is verlengd tot 2008. Het huidige convenant is afgesloten op 17 april 2008 en is geldend van 2008 t/m 2016. Het streven was dat in 2010 35% van de woningvoorraad uit koopwoningen zou bestaan, echter wel onder vaststelling van een per stadsdeel maximum aantal door corporaties te verkopen woningen. In stadsdeel Zuid gaat het om 1569 woningen en uit de van uw zijde verstrekte gegevens van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam blijkt dat het aantal verkochte woningen in stadsdeel Zuid onder deze norm ligt met nog 375 te geven verkooprechten.

De Stichting stelt dat de aantallen verleende splitsingsvergunningen vier keer het aantal toegestane te verkopen corporatiewoningen overtreft.

De commissie wijst er op dat in het Convenant een maximum is gesteld aan het aantal door corporaties te verkopen woningen. Namens u is tijdens de zitting uitgelegd dat het Ontwikkelingsbedrijf van de Gemeente Amsterdam (OGA) de registratie hiervan bijhoudt. In het dossier bevindt zich een uitdraai van deze registratie. Hieruit is gebleken dat voor stadsdeel Zuid dit maximum nog niet is bereikt. In het Convenant is geen maximum gesteld aan het aantal te verlenen splitsingsvergunningen. Dit volgt uit artikel 4, eerste lid, van het Convenant. Op grond hiervan meent de commissie dat niet kan worden gesteld dat de onderhavige splitsingsvergunning in strijd met het Convenant zijn verleend. Er bestaat volgens de commissie dan ook geen aanleiding de verleende splitsingsvergunningen in te trekken op grond van de Regionale Huisvestingsverordening, zoals door de Stichting is bepleit.

Ten overvloede merkt de commissie op dat er derhalve voor meer woningen splitsingsvergunningen kunnen worden verleend dan dat er woningen kunnen worden verkocht. Pas wanneer een woning is gesplitst, kan deze worden verkocht. En pas wanneer een woning is verkocht, wordt de bestemming van de woning gewijzigd van huur- in koopwoning. In het Convenant is afgesproken dat woningen, met uitzondering van bepaalde omstandigheden die leiden tot complexgewijze verkoop, slechts worden verkocht aan zittende huurders, dan wel bij leegkomst. De huurcontracten van de huidige huurders worden gerespecteerd, zij hoeven hun woning niet te verlaten. Zij kunnen hun eigen woning kopen, maar zij kunnen ook blijven huren. Pas wanneer de huurder uit eigen beweging vertrekt, mag de desbetreffende woning worden verkocht. Daarmee worden de belangen van de huurders binnen het gevoerde splitsingsbeleid gediend.

Investeringsplan en onderhoud woningen

De Stichting voert aan dat de splitsingsaanvraag niet voldoet aan de eis die wordt gesteld aan de nieuwbouwkwaliteit van de te splitsen woningen. Er zou bij de betrokken woningen geen sprake zijn van een tenminste tien jaar onderhoudsvrij casco en er zou sprake zijn van achterstalling onderhoud,

Namens u is uitgelegd dat er een verschil bestaat tussen sociale verhuur en verhuur door particulieren. Het Convenant verschilt van de reguliere regels, bijvoorbeeld op het gebied van het tien jaar onderhoudsvrij zijn van het casco. Bij de verkoop van corporatiewoningen moet het onderhoud van de betrokken woningen bij verkoop van die woning in orde zijn. Bij particuliere woningen moet daarvan reeds sprake zijn bij splitsing. Bij corporatiewoningen wordt de woning vaak pas verkocht wanneer er sprake is van natuurlijk verloop en de woning door vertrek van de huurder leegkomt en dus veelal op een (veel) later moment dan waarop toestemming voor splitsing is verleend. Op dat moment wordt er gekeken naar de kwaliteit van de woning, beoordeeld of deze geschikt is voor verkoop en vervolgens indien nodig opgeknapt.

Op grond van artikel 6, vijfde lid, van het Convenant, zorgt de corporatie er voor dat er een meerjarig onderhoudsplan en -begroting is, waarin voor een periode van vijftien jaar het meerjarige onderhoud en de daarmee gemoeide kosten voor de Vereniging van Eigenaren zijn aangegeven. Het vierde lid van artikel 6 van het Convenant regelt met betrekking tot een dergelijk plan dat maximaal binnen vijf jaar aan de kwaliteitseisen, als beschreven in bijlage 1 bij het Convenant, moet worden voldaan. Bij gereedheid moet hiervan door de corporatie melding worden gedaan, waarna door de vergunningverlener beoordeeld wordt of de werkzaamheden naar behoren hebben plaatsgevonden. Indien dat niet tot genoegen van de vergunningverlener heeft plaatsgevonden, zal in het betreffende complex in het kader van de erfpacht geen omzetting van huur- naar koopwoningen meer mogen plaatsvinden, tot het moment dat de woningen door de corporatie in dusdanige staat zijn gebracht dat zij naar oordeel van de vergunningverlener voldoen aan de kwaliteitseisen.

In de door de Stichting besluiten is vermeld 'dat een investeringsplan als bedoeld in artikel 6, lid 5, van het Convenant niet ingediend is en dat de gebreken genoemd in de splitsingsrapportage gelden als het investeringsplan'.

In uw verweerschrift en tijdens de hoorzitting is namens u aangevoerd dat er in de splitsingsrapportage wel een investeringsplan is opgenomen. Het Convenant, noch de checklist, stelt exacte eisen aan een dergelijk investeringsplan. Een investeringsplan wordt niet per pand of woning gemaakt. Het is een zeer globaal stuk met de te verwachten kosten, opgedeeld in werkzaamheden zoals 'casco woning', 'voorzieningen woning' en 'ventilatie woning'. Alle drie de dossiers bevatten volgens u daarom het vereiste investeringsplan als onderdeel van de splitsingsrapportage.

U beschouwt de splitsingsrapportage en de daarin vermelde voorgenomen investeringen als voldoende informatie zoals bedoeld in het Convenant om de vergunning te verlenen. U hebt aangegeven dat u dit in de beslissing op bezwaar zult verbeteren.

De commissie meent dat met het investeringsplan en het bepaalde in artikel 6, lid 4 van het Convenant, een belangrijk controlemoment is gegeven, waarmee de kwaliteit van de te verkopen woningen wordt gewaarborgd. Dat er voor de huidige huurders wellicht sprake is van achterstallig onderhoud, is niet iets dat in de onderhavige procedure aan de orde kan komen. Dit betreft de huurrelatie tussen de corporatie en de huurder. Een en ander kan niet leiden tot de conclusie dat de splitsingsvergunningen ten onrechte zijn verleend.

Verklaring van geen bezwaar

De Stichting heeft voorts aangevoerd dat er ten onrechte geen verklaring van geen bezwaar, als bedoeld in artikel 53 onder a en b van de Regionale Huisvestingsverordening is overgelegd. Dit betreft bezwaren van burgemeester en wethouders op grond van een zwaarwegend volkshuisvestingsbelang, en bezwaren van de Minister van Milieu en Infrastructuur (voorheen Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer) als bedoeld in artikel 11e, derde lid, onder b, van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) tot verkoop van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.

Met betrekking tot eventuele bezwaren van burgemeester en wethouder overweegt de commissie dat zij juist met de woningbouwcorporaties en andere partijen het Convenant hebben afgesloten dat splitsing en verkoop van sociale huurwoningen mogelijk maakt en reguleert. Niet is gebleken dat er bij hen inmiddels bezwaren vanwege zwaarwegende volkshuisvestingsbelangen bestaan.

Met betrekking tot eventuele bezwaren van de Minister verwijst de commissie naar de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 12 mei 2010 (procedurenummer 08/2246), die met de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 1 december 2010 (20100599/1/H3) in stand is gebleven, en maakt die overwegingen tot de hare.

Op grond van artikel 11d van het BBSH meldt de toegelaten instelling aan de Minister – onder meer – het voornemen tot het vervreemden van onroerende zaken aan natuurlijke personen. Op grond van artikel 11e van het BBSH kan de toegelaten instelling haar voornemen uitvoeren, als – onder meer – uit een schriftelijke mededeling van de Minister blijkt dat hij daartegen geen bezwaar heeft.

Volgens artikel 1, eerste lid, van de Regeling beperking meldingsplicht BBSH is de meldingsplicht niet van toepassing verklaard op het voornemen van de toegelaten instelling tot het vervreemden van een woongelegenheden, indien de woongelegenheden zal worden bewoond door de eigenaar in de zin van het Burgerlijk Wetboek.

In de door de minister van VROM nadien gepubliceerde circulaire MG 2007-27 van 20 december 2002 en MG 2006-06 van 10 juli 2006 is deze beperking van de meldingsplicht nader toegelicht.

Uit bovengenoemde regelgeving blijkt dat bij voorgenomen verkoop van toegelaten instellingen geen meldingsplicht meer bestaat bij verkoop van een woning aan natuurlijke personen voor eigen bewoning of bij verkoop aan andere toegelaten instellingen. De meldingsplicht blijft slechts bestaan bij verkoop aan derden, niet zijnde toegelaten instellingen, die niet zelf de woning zullen gaan bewonen.

De commissie komt, gelijk de Rechtbank in genoemde uitspraak, tot het oordeel dat aan de in artikel 53 onder b van de Huisvestingsverordening geformuleerde voorwaarde, dat er geen bezwaar is tegen de verkoop van de te splitsen woningen, wordt voldaan, nu de splitsing zal plaatsvinden teneinde de gesplitste woningen te verkopen aan natuurlijke personen die in de woning gaan wonen en daarom geen sprake is van een meldingsplicht op grond van artikel 11d van het BBSH. Het bezwaar van de Stichting is derhalve ongegrond.

Gedragscodes splitsen

Door de Stichting is aangevoerd dat er niet wordt voldaan aan de Gedragscodes splitsen. Er zijn bij de aanvragen geen huurgegevens overgelegd met betrekking tot de maximale huurprijs en gegevens over de bewoners ontbreken.

Zoals eerder al is overwogen bestaat er een verschil tussen sociale verhuur en verhuur door particulieren. Afspraken met betrekking tot de verkoop van sociale huurwoningen zijn neergelegd in het 'Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen'. Afspraken met betrekking tot het splitsen en van particuliere gebouwen zijn neergelegd in het 'Convenant Gedragscodes splitsen Amsterdam'. Deze gedragscode is van toepassing op woningen uit de particuliere sector, en niet op woningen van woningbouwcorporaties. Hier hoeft dan ook niet aan te worden voldaan. Dit bezwaar kan dan ook niet slagen.

Geldigheidsduur vergunningen

De Stichting is voorts van mening dat in de vergunning dient te worden aangegeven hoe lang deze geldig is.

De commissie deelt deze mening niet. In de Verordening is niet bepaald dat een splitsingsvergunning aan een bepaalde periode dient te zijn gekoppeld. Wel zijn er, in artikel 55, gevallen genoemd waarin u een splitsingsvergunning kunt intrekken. Deze gevallen zijn vooralsnog niet aan de orde.

Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (EVRM)

Door de Stichting is voorts een beroep gedaan op de artikelen 1 (verplichting tot eerbiediging van de rechten van de mens), 2 (recht op leven), 6 (recht op een eerlijk proces), 8 (recht op eerbiediging van privé-, familie- en gezinsleven) en 14 (verbod van discriminatie) van het EVRM.

De commissie is onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling van 1 december 2010, 20100599/1/H3, van mening dat het splitsen van een pand niet het recht op leven als bedoeld in artikel 2 van het EVRM raakt. Voorts eerbiedigt de splitsingsvergunning het in artikel 8 van het EVRM

gewaarborgde recht van de huurders van de woningen. Er is derhalve geen inbreuk gemaakt op de genoemde rechten.

Met betrekking tot het beroep op het gelijkheidsbeginsel voert de Stichting aan dat een huurdersvereniging met dezelfde doelstelling ook ontvankelijk is verklaard. Zoals eerder overwogen, meent de commissie dat de Stichting ontvankelijk is in haar bezwaar. Voor schending van het verbod op discriminatie ziet de commissie dan ook geen grond.

De commissie is reeds ingegaan op de gevolgde procedure. De Stichting heeft in het onderhavige geval ten volle gebruik kunnen maken van haar recht om bezwaar te maken tegen de verleende splitsingsvergunningen. Gelet hierop kan naar de mening van de commissie niet worden volgehouden dat sprake is van schending van artikel 6 van het EVRM, voorzover deze bepaling al op onderhavige procedure van toepassing is.

Overig

Nu de overige door de Stichting aangevoerde bezwaren naar de mening van de commissie niet kunnen leiden tot de conclusie dat de splitsingsvergunningen onrechtmatig zijn verleend, hoeven deze bezwaren verder geen bespreking meer.

6. Advies

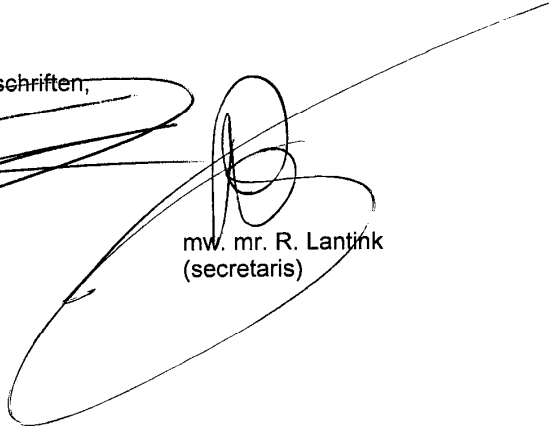
De commissie adviseert u als volgt op het bezwaarschrift te besluiten,

- I. de bezwaren van de Stichting Belangenbehartiging Bewoners en Ondernemers Oud-Zuid ongegrond te verklaren;
- II. de bestreden besluiten in stand te laten, met dien verstande dat in de beslissing op bezwaar tot uitdrukking wordt gebracht dat een investeringsplan als bedoeld in artikel 6, lid 5 van het 'Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2008 t/m 1016' wel is ingediend.

De Adviescommissie Bezwaarschriften,



dr. mr. ing. L.J. Wildeboer
(voorzitter)



mw. mr. R. Lantink
(secretaris)

Verslag van de hoorzitting van de Adviescommissie Bezwaarschriften, gehouden op 2 december 2010, inzake het bezwaar van de Stichting Belangenbehartiging Bewoners en Ondernemers Oud-Zuid gericht tegen het verlenen van drie vergunningen voor het splitsen van de gebouwen Olympiaweg 69-99, Turnerstraat 25-33, Herculesstraat 54-88, Discusstraat 1-31, Herculesstraat 122-132, Olympiaweg 101-123, Stadionweg 290-318, Turnerstraat 24-34, Olympiaweg 35-53, Speerstraat 12-18 en Herculesstraat 30-48 (8-115581, 8-115667, 8-115625).

Aanwezig:

Commissie:

- dhr. mr. ing. L.J. Wildeboer (voorzitter)
- dhr. mr. drs. R. van Baaren
- mw. mr. I.W. Neleman
- mw. mr. R. Lantink (secretaris)

Bezwaarde:

- Stichting Belangenbehartiging Bewoners en Ondernemers Oud-Zuid, vertegenwoordigd door:
 - dhr. H.J. van der Kleij
 - dhr. G. Gase

Namens het Dagelijks Bestuur

- mw. J.L. Cohen
- dhr. M. Camara

Namens vergunninghouder:

- dhr. M. Broere

Diverse belangstellenden

De voorzitter opent de zitting, stelt de aanwezigen aan elkaar voor en zet uiteen welke procedure wordt gevolgd voor de behandeling van het bezwaar. Hij vraagt of de aanwezigen kennis hebben genomen van de reactie van het Dagelijks Bestuur van 17 november 2010.

Dhr. Van der Kleij antwoordt bevestigend.

De voorzitter laat weten kennis te hebben genomen van een uitspraak die de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 1 december jl. heeft gedaan in een vergelijkbare procedure betreffende de aan Eigen Haard verleende splitsingsvergunning voor woningen in de Diamantbuurt. Hij zegt dat vandaag het bezwaarschrift van de Stichting Belangenbehartiging Bewoners en Ondernemers Oud-Zuid (hierna: SBBOOZ) zal worden behandeld. De bezwaren van de huurders zijn reeds niet-ontvankelijk verklaard.

Dhr. Van der Kleij overlegt een ordevoorstel. Deze is aan dit verslag gehecht. Mede namens de bewoners door wie hij is gemachtigd verzoekt hij om schorsing van de hoorzitting.

De voorzitter legt uit dat op de bezwaarschriften van de huurders al is beslist door het dagelijks bestuur van het stadsdeel. Die bezwaarschriften zijn niet-ontvankelijk verklaard. Om die reden kunnen die bezwaarschriften niet (meer) worden beoordeeld door de bezwaarcommissie. Daarom zijn de bewoners c.q. indieners van die bezwaarschriften ook niet uitgenodigd voor deze hoorzitting en maken de bezwaarschriften van de bewoners geen onderdeel uit van het procesdossier. De SBBOOZ heeft een afschrift van het procesdossier thuis ontvangen, en is dus niet benadeeld door het feit dat de stukken niet ter inzage hebben gelegen op het stadsdeeltkantoor aan de President Kennedylaan. Hij zegt dat de nevenfuncties van de commissieleden op een later moment aan de SBBOOZ kunnen worden toegezonden. Hij ziet geen reden om de hoorzitting te schorsen.

Dhr. Gase wijst er nogmaals op dat niet alle bewoners zijn uitgenodigd voor de hoorzitting.

De voorzitter zegt dat wanneer de bewoners het niet eens zijn met de beslissing op bezwaar die ze hebben ontvangen, ze beroep kunnen instellen bij de rechtbank. Hun bezwaren zullen tijdens deze hoorzitting niet (meer) door de commissie kunnen worden behandeld, omdat daarop reeds is beslist.

Dhr. Van der Kleij doet een verzoek om wraking en vraagt om een nieuwe commissie.

De voorzitter zegt dat de Regeling behandeling bezwaren niet voorziet in de mogelijkheid tot wraking.

Dhr. Gase zegt dat in een vorige bezwaarprocedure de commissie een verzoek om wraking wel in behandeling heeft genomen en vervolgens heeft afgewezen.

Dhr. Van der Kleij wijst er op dat het EVRM wraking wel mogelijk maakt, en dat het mogelijk is om tegen een besluit hierover direct naar het Europees hof te gaan.

De hoorzitting wordt korte tijd geschorst en de Adviescommissie bezwaarschriften overlegt over het verzoek om wraking.

De voorzitter zegt dat de Algemene wet bestuursrecht en de Regeling behandeling bezwaren allebei niet voorzien in de mogelijkheid om de Adviescommissie bezwaarschriften te wraken. Het verzoek kan om die reden niet worden toegewezen. Met betrekking tot het verzoek van de SBBOOZ om de hoorzitting uit te stellen zodat bewoners alsnog in de gelegenheid kunnen worden gesteld om zienswijzen in te dienen, wijst hij er op dat de commissie bij haar advisering over het bezwaar van de SBBOOZ ook zal kijken naar de gevoerde procedure en de eventuele gevolgen daarvan voor de bestreden besluiten.

Dhr. Gase zegt dat er überhaupt geen inspraak mogelijk is geweest. Via kleine berichtjes in de media komt de SBBOOZ op de hoogte van plannen van het stadsdeel, en vervolgens informeert de SBBOOZ de buurtbewoners. Hij wijst er op dat de SBBOOZ al sinds jaar en dag een betrokken partij is en dat het voor de hand zou liggen om hen op de hoogte te houden van en te betrekken bij de diverse plannen en projecten.

Dhr. Wildeboer benadrukt nogmaals dat de commissie de gang van zaken bij de voorbereiding van de besluitvorming door het dagelijks bestuur zal meenemen bij haar advisering, maar dat dit geen aanleiding geeft om de hoorzitting te verdagen. Vervolgens stelt hij de SBBOOZ in de gelegenheid haar bezwaarschrift toe te lichten, indien zij daaraan behoefte heeft.

Dhr. Van der Kleij meldt dat hij optreedt namens de SBBOOZ, en dat hij door diverse buurtbewoners is gemachtigd om namens hen het woord te voeren. Hij zegt dat 4 buurtbewoners een bezwaarschrift hebben ingediend, maar daarop nog geen beslissing op bezwaar hebben ontvangen, terwijl zij ook niet zijn uitgenodigd voor de hoorzitting.

Dhr. Gase vindt het een rare gang van zaken. Hij is van mening dat relevante nevenfuncties van de commissieleden vooraf bekend dienen te zijn.

Dhr. Van der Kleij vraagt of de commissieleden nu mondeling hun hoofd- en nevenfuncties kunnen toelichten.

De voorzitter zegt dat hij in Utrecht als advocaat werkzaam is en daarnaast onderwijs geeft. Hij heeft nooit geadviseerd aan de Alliantie. Hij merkt desgevraagd op ook niet bij advocatenkantoor Stibbe werkzaam te zijn geweest.

Dhr. Van Baaren werkt als jurist bij de Raad van State en is lid van de bezwaarschriftencommissie bij de gemeente Zuidplas.

Mw. Neleman heeft geen (neven)functies; dit heeft ze in een eerdere zitting al toegelicht aan de SBBOOZ.

De voorzitter zegt over te willen gaan tot de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift. Hij zegt dat de uitspraak van de Raad van State inzake de verleende splitsingsvergunning in de Diamantbuurt gisteren op de website van de Raad van State stond. Daarop worden iedere woensdag de uitspraken

van die week openbaar gemaakt. De commissie heeft er via deze weg kennis van genomen, en benadrukt dat niet via het commissielid dhr. Van Baaren, hierin inzage te hebben gekregen.

Dhr. Van der Kleij zegt dat de rechten zoals neergelegd in het EVRM erg belangrijk zijn en dat hij vindt dat de commissie partijdig is.

De voorzitter zegt dat de commissie de zaak nu gaat behandelen en vervolgens zal adviseren aan het Dagelijks Bestuur. Het is aan de aanwezigen vrij om al dan niet een toelichting op het bezwaarschrift te geven.

Dhr. Van der Kleij zegt nogmaals dat hij namens diverse buurtbewoners is gemachtigd, en is verontwaardigd dat de commissie nog niet naar de machtigingen heeft gevraagd.

De voorzitter zegt dat hij er vanuit gaat dat deze machtigingen in orde zijn.

Dhr. Van der Kleij zegt nogmaals dat niet alle bewoners een beslissing op hun bezwaarschrift hebben ontvangen.

De voorzitter zegt dat op de nog openstaande bezwaren, waarop nog niet is beslist, zonodig alsnog een beslissing op bezwaar zal moeten worden genomen. Tijdens de hoorzitting staat alleen het bezwaarschrift van de SBBOOZ centraal, en niet de bezwaren van de buurtbewoners om redenen zoals die reeds zijn toegelicht.

Mw. Cohen wijst er op dat de commissie, gelet op de Regeling behandeling bezwaren, niet bevoegd is om te adviseren over bezwaarschriften die kennelijk niet-ontvankelijk zijn.

Dhr. Van der Kleij overhandigt, onder protest, de machtigingen. Hij houdt, tevens onder protest, een betoog aan de hand van zijn pleitnota. Deze is aan dit verslag gehecht.

Dhr. Gase schetst, als aanvulling op het betoog van dhr. Van der Kleij, de achtergrond en context. Het beleid is in 2002 vastgesteld met als reden dat er in sommige wijken een te grote concentratie was van mensen met lage inkomens. Hij wijst er op dat de mensen die in die wijken wonen, helemaal geen klachten hebben. Door de keuzes van de politiek is de kernvoorraad van woningen nu aan het dalen. Eind 19^e, begin 20^e eeuw werden de woningbouwverenigingen opgericht. Zij waren het bezit van de mensen zelf, en zorgden ervoor dat de arbeiders zich ook een woning konden veroorloven. Inmiddels zijn deze organisaties geprivatiseerd, ontvangen zij geen subsidies meer en moeten er woningen worden verkocht om geld te genereren voor onder andere het onderhoud en vernieuwing van het bestaande woningenbestand. Mensen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning zitten vervolgens met de gebakken peren. Het beleid is niet op de sociale werkelijkheid geënt. De heer De Vries, lid van het Dagelijks Bestuur in stadsdeel Zuid, wil niet handhavend optreden. Er staan 6000 woningen leeg in Amsterdam, vanwege de crisis kunnen veel mensen überhaupt geen woning kopen.

De voorzitter zegt dat hij de onvrede begrijpt en dat het goed is dat deze context is geschetst. Hij wijst er op dat de commissie uit gaat van de regels die er op Europees, landelijk en lokaal niveau zijn gesteld en dat de commissie op basis van die regels beoordeelt of er tot splitsing mag worden overgegaan. De commissie zal zich daarom niet uit kunnen laten over de politieke keuzes die ten grondslag liggen aan het huidige volkshuisvestingstelsel en de mogelijkheden van splitsing die mogelijk zijn gemaakt.

Dhr. Gase zegt dat een jurist altijd slechts naar de regels kijkt. Een socioloog zal ook naar andere aspecten kijken.

De voorzitter zegt dat de commissie beperkt is in haar mogelijkheden om het besluit te beoordelen. De commissie benadrukt dat zij niet kijkt naar de keuzes die het Rijk heeft gemaakt over hoe de woningbouwcorporaties worden gefinancierd, maar over de wijze waarop de besluitvorming ten aanzien van splitsing heeft plaatsgevonden en of die rechtmatig is.

Mw. Cohen verwijst naar de reactie die zij eerder heeft ingediend. Deze is aan dit verslag gehecht. Zij zal nu reageren op hetgeen zojuist is aangevoerd.

De woning aan de Speerstraat 18 zou volgens de SBBOOZ al in de vrije sector worden verhuurd. Zij heeft hierover informatie opgevraagd bij de Dienst Wonen. Wanneer ze hier antwoord van heeft gekregen, zal ze de commissie en de SBBOOZ hierover informeren.

Met betrekking tot het informeren van de bewoners over de aanvraag en het besluit, merkt ze op dat er zeer veel belanghebbenden zijn, daar het een hele wijk betreft. De Algemene wet bestuursrecht geeft in dat soort situaties de mogelijkheid om via publicatie in een huis-aan-huisblad een en ander bekend te maken, in plaats van via persoonlijke brieven.

De nadere stukken die de SBBOOZ de afgelopen dagen heeft ingediend, zijn minder dan 10 dagen voor de hoorzitting ingediend. Zij heeft hier derhalve nog geen kennis van genomen, en zal zonodig op een later moment hierop reageren.

Ze wijst er op dat er een verschil bestaat tussen sociale huur en verhuur door particulieren. Het Convenant verschilt van de reguliere regels, bijvoorbeeld op het gebied van het tien jaar onderhoudsvrij zijn van het casco. Bij verkoop van corporatiewoningen moet dit bij verkoop van de woning in orde zijn, zowel bij particuliere woningen als bij splitsing. Bij corporatiewoningen wordt de woning vaak pas verkocht wanneer er sprake is van natuurlijk verloop. Op dat moment wordt er gekeken naar de kwaliteit van de woning, beoordeeld of deze geschikt is voor verkoop, vervolgens zonodig opgeknapt en dan gesplitst.

Naar aanleiding van de twijfels van de SBBOOZ over de vraag of de juiste versie van de Regionale Huisvestingsverordening is gebruikt, wijst zij er op dat dit het geval is.

Met betrekking tot artikel 53 van de Regionale Huisvestingsverordening, betreffende de verklaring van Vrom, wijst zij op de uitspraak van de rechtbank Amsterdam inzake de splitsingsvergunning voor de Diamantbuurt, en dan met name de overwegingen 3.3.2, 3.3.3, en 3.3.4. De Raad van State heeft hier niets over gezegd en de uitspraak van de rechtbank bevestigd.

De voorzitter vraagt of het verschil maakt of de huurder zijn woning koopt, of dat een derde een woning koopt.

Mw. Cohen antwoordt ontkennend, dat maakt geen verschil.

Dhr. Van der Kleij zegt dat de oude verordening verschilt van de nieuwe verordening.

Mw. Cohen zegt dat de inhoud van de verordening hetzelfde is, maar dat de nummering is veranderd. Zij zegt dat veel van de bezwaren betrekking hebben op het beleid van het Rijk en van de Gemeente Amsterdam. Dat zijn echter gemaakte keuzes die buiten deze procedure vallen, en daar heeft zij ook geen invloed op.

De voorzitter vraagt of zij iets meer kan vertellen over het investeringsplan.

Mw. Cohen legt uit dat bij splitsingsrapportages een steekproef van 10% van de woningen wordt genomen en dat er een technische beoordeling van die woningen plaatsvindt. In eerste instantie leek het alsof er geen investeringsplan was ingediend bij de aanvraag, maar bij nader inzien was dat wel het geval. De splitsingsrapportage voldoet aan de globale eisen die het convenant stelt aan een investeringsplan.

De voorzitter vraagt of deze rapporten inzicht geven in de investeringen die moeten gebeuren op het moment van verkoop. Ook vraagt hij waarom er 10% wordt beoordeeld.

Mw. Cohen antwoordt bevestigend, het is een globaal plan. Met betrekking tot de steekproef verwijst ze naar pagina 29 van het tweede convenant en de website van het OGA.

De voorzitter zegt dat de commissie het tweede convenant niet heeft, en deze alsnog zal opvragen. Hij verwijst naar artikel 36 van de Huisvestingswet waarin staat dat de gebruikers van de woonruimte een afschrift van de aanvraag krijgen toegezonden. In deze procedure is de aanvraag niet toegestuurd aan de bewoners, maar vanwege het grote aantal bewoners gepubliceerd in het Amsterdams Stadsblad. Hij vraagt of de Huisvestingswet geen bijzondere regeling is die boven de Algemene wet bestuursrecht gaat.

Mw. Cohen zegt dat zij hierover het advies van de commissie zal afwachten.

Dhr. Van der Kleij zegt dat het besluit in de zomer is genomen en bekend gemaakt, en dat veel bewoners dan op vakantie zijn. Bovendien wordt het Amsterdams Stadsblad slecht bezorgd en staan de bekendmakingen er in hele kleine lettertjes in. Wanneer je een bezorgklacht indient, wordt hij niet nabezorgd. Belangrijke informatie wordt op deze manier aan de bewoners onthouden. Hij wijst er op dat wanneer het stadsdeel een feestje organiseert, zij wel alle bewoners weet te bereiken.

Dhr. Gase zegt dat de consequenties van het niet goed informeren van bewoners heel erg zijn.

De voorzitter zegt dat het kritiekpunt duidelijk is en dat de commissie dit zal betrekken bij haar advisering. Hij vraagt naar het verzoek om handhaving dat is ingediend.

Mw. Cohen heeft hier niet meer informatie over.

Dhr. Gase zegt dat op 3 november de bewoners van de Marathonbuurt en de Stadionbuurt een brief hebben gekregen.

Dhr. Van der Kleij zegt dat de Alliantie door gaat met het verkopen van woningen, ondanks de ingediende bezwaren.

De voorzitter legt uit dat er een vergunning is verleend, dat deze vooralsnog geldig is en dat hiervan daarom gebruik kan worden gemaakt. Wanneer de SBBOOZ het hier niet mee eens is, kunnen zij een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank.

Dhr. Gase zegt dat ze nu gestopt zijn met het verkopen van woningen, maar dat de 'Te koop' borden er nog wel hangen.

Dhr. Van Baaren wil graag een nadere toelichting op het verschil tussen woningen van corporaties en woningen van particuliere eigenaren, met betrekking tot de verklaring van geen bezwaar van de bewoners. Ook wil hij meer weten over de rol van de huurdersvereniging.

Mw. Cohen zegt dat er voor reguliere huurwoningen ook een convenant is opgesteld. Wanneer er een ontvankelijke aanvraag wordt ingediend, wordt de gedragscode toegestuurd. Hierin zit een werkovereenkomst waarin afspraken tussen de eigenaar en de huurder kunnen worden vastgelegd. Deze regeling geldt niet voor woningbouwcorporaties. Zij verbouwen de woning pas op het moment dat deze wordt verkocht. Particuliere eigenaren moeten de woning al eerder verbouwen, daarom is voor hen een werkovereenkomst opgesteld.

Dhr. Van Baaren zegt dat de bewoners zich kennelijk niet betrokken voelen bij de huurdersvereniging en zich niet door hen vertegenwoordigd voelen.

Mw. Cohen zegt dat het een stedelijke vereniging en gesprekspartner is en dat zij alle afspraken hebben geaccordeerd.

Dhr. Gase vindt het vreemd dat een huurdersvereniging voor de verkoop van huurwoningen is, daar de belangen van huurders hier niet mee worden bevorderd. Hij vindt het verraad aan de belangen waarvoor de vereniging zegt op te komen. Hij kent de persoon die hierbij betrokken is geweest, en deze heeft tegen hem gezegd dat het een fout was om met dit convenant in te stemmen.

Dhr. Van der Kleij verwijst naar een brief van 30 november welke bij de stukken zit. Hierin heeft de SBBOOZ de huurdersvereniging aangesproken op haar inconsequentie.

Mw. Neleman vraagt hoe er is omgegaan met het indienen van zienswijzen.

Mw. Cohen zegt dat alleen de aanvraag is gepubliceerd, het ontwerpbesluit is niet gepubliceerd. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Op 3 augustus is het besluit gepubliceerd. Alle publicaties zijn ook terug te vinden op de website.

Dhr. Van der Kleij zegt dat pagina drie van de vergunning ontbreekt in het dossier. Hij vraagt hoe lang de vergunning geldig is.

De voorzitter vraagt waar terug te vinden is wat de termijn is waarbinnen de vergunning geldig is.

Dhr. Camara zegt dat het mogelijk is om de vergunning in te trekken. Wanneer dat niet gebeurt, blijft de vergunning gewoon geldig.

Dhr. Broere zegt dat de Alliantie ook een eigen huurdersvereniging heeft en dat zij betrokken zijn geweest bij dit project. In februari en in augustus zijn er brieven aan alle huurders gestuurd. Veel van de klachten en opmerkingen van de SBBOOZ hebben betrekking op Ymere. Daar heeft de Alliantie echter niets mee te maken.

Dhr. Gase zegt dat verkoop ten koste gaat van de huurder.

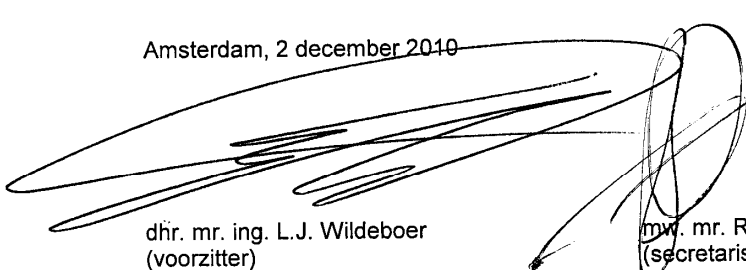
Dhr. Broere zegt dat er ook veel nieuwe woningen worden gebouwd, ook voor nieuwe huurders. Hij zegt dat de communicatie over de investeringen die de Alliantie doet wellicht een aandachtspunt is. Hij geeft aan dat hij bereid is tot een gesprek met de SBBOOZ en/of bewoners, om een en ander uit te leggen.

Dhr. Van der Kleij merkt tot slot nog eens op dat het dossier niet compleet is.

Dhr. Gase besluit te zeggen dat hij hoopt dat het verhaal zoals dat in het bezwaarschrift en vandaag tijdens de hoorzitting uiteen is gezet tot zijn recht zal komen in toekomstige publicaties, zoals het advies van de commissie en de beslissing op bezwaar.

De voorzitter sluit de hoorzitting. De Adviescommissie Bezwaarschriften zal advies uitbrengen en daarna zal er een beslissing op bezwaar worden genomen. Deze zal aan de Stichting en aan vergunninghouder worden toegezonden.

Amsterdam, 2 december 2010



dhr. mr. ing. L.J. Wildeboer
(voorzitter)

mr. mr. R. Lantink
(secretaris)

Bijlage:

- ordevoorstel Stichting Belangenbehartiging Bewoners en Ondernemers Oud-Zuid
- pleitnota Stichting Belangenbehartiging Bewoners en Ondernemers Oud-Zuid
- reactie Dagelijks Bestuur

Ordevoorstel

Hoorzitting op 2 december 2010 om 11.15 uur, inzake de bezwaren tegen het splitsen van sociale huurwoningen door de voormalige Dageraad, nu de Alliantie, afkomstig van 61 bewoners en de Stichting Belangenbehartiging Bewoners en Ondernemers Oud Zuid.

Het gaat om: Speerstraat 12 t/m 18, Herculesstraat 30 t/m 48, Olympiaweg 35-53, onder nummer: 8-115581. (83 woningen en 82 zolderbergingen op de 3^e - en zolderverdieping), Turnerstraat 24-34, Olympiaweg 101-123, Herculesstraat 122-132, Stadionweg 290-318 en Discusstraat 1-31 onder nr. 8-115667. (203 woningen en 161 bergingen op de 4^e etage) Olympiaweg 69 t/m 99, Turnerstraat 25 t/m 33 en Herculesstraat 54 t/m 88, onder nummer: 8-115625. (127 woningen en 126 bergingen op de 3^e - en Zolderverdieping)

De Stichting eist mede namens 27 bewoners en 15 anderen die de Stichting ook hebben gemachtigd voor hen het woord te doen, verdaging- en schorsing van de hoorzitting en wil nu een onmiddellijke beslissing over beide schendingen van mensenrechten.

- De toegang tot het recht voor de overige bezwaarmakers,
- Herstel van de procedure, zodat de Stichting en bewoners alsnog 4 weken inspraak krijgen.
- Dat betreffende stukken nu wel ter inzage komen.

Dit wordt als volgt gemotiveerd:

alle bewoners die bezwaar hebben gemaakt zijn onrechtmatig niet uitgenodigd en niet ontvankelijk verklaard. Diverse bewoners die bezwaar hebben ingediend hebben helemaal niets van het stadsdeel vernomen.

Dit zijn: L.L. Troost, H.L. van Caspel, M. Schrieleman, mw. Goudekot en E.M. Pieterse.

Er is niet voldaan aan artikel 7.2 Awb. (het horen van bezwaarden in elkaars bijzijn)

De Stichting stelt, dat alle bewoners wel belanghebbende zijn en recht hebben op inspraak en toegang tot het recht. De nu gehanteerde werkwijze is in strijd met EVRM 6.

Daarom wordt verdaging geëist van de hoorzitting, zodat iedereen alsnog in elkaars bijzijn kan worden gehoord.

Het stadsdeel heeft in haar publicatie van 7 juli 2010 bewust onjuist vermeld, dat het geven van een zienswijze gedurende de twee-wekentermijn van inzage niet mogelijk was.

Daarnaast lagen gedurende deze termijn geen stukken ter inzage. Om dit te herstellen is een nieuwe termijn van 4 weken noodzakelijk; dit keer wel met alle stukken op beide stadsdeelkantoren.

De Stichting en de bewoners eisen een directe beslissing, anders is er geen sprake van een onafhankelijke commissie, die alleen kijkt naar het belang van het stadsdeel.

Wij wraken u als commissie, aangezien u zich niet aan de wet en regels houdt.

(Dit op basis van EVRM. Alle commissies die door de wet zijn ingesteld moeten het EVRM respecteren.)

De Stichting wil de Commissie wijzen op beide brieven van 29 en 30 november jl.

Er is om aanhouding verzocht van de zitting, o.a. wegens het niet aanwezig zijn van de stukken op het regiokantoor op de Pres. Kennedylaan.

Ook is om de nevenfuncties verzocht en gewezen op het schrijven over de ontvankelijkheid van de Stichting.

Er is niets van het stadsdeel vernomen.

Toen vorige week een verkeerd en geheim dossier bij de stichting was bezorgd in relatie tot deze hoorzitting kon het stadsdeel binnen 1 uur langskomen om dit op te halen.

Niemand van de bezwaarmakers is uitgenodigd, zo wordt niet voldaan aan artikel 7.2 Awb, kennelijk heeft u al een vooringenomen standpunt.

Diverse stukken ontbreken en zijn door het stadsdeel verduisterd en hebben ook niet ter inzage gelegen.

Zodoende is er geen sprake van een open- en eerlijke democratische procedure.

Deze stukken zijn apart op 30 november bij het stadsdeel afgegeven.

Over 4 bezwaarschriften is geen besluit genomen en deze bezwaarden zijn ook niet uitgenodigd.

Bij de pleitaantekeningen zijn de aangekondigde bewijzen over de Alliantie opgenomen.

Toelichting op het ingediende bezwaarschrift van 5 september 2010 door Stichting Belangenbehartiging Bewoners en Ondernemers Oud Zuid, mede namens 27 bewoners, op de hoorzitting van 2 december 2010, om 11.15 uur in het gebouw Tripolis aan het Burgerweeshuispad. Het bezwaar is gericht tegen het besluit van 27 juli 2010 om splitsingsvergunningen te verlenen voor de diverse woonblokken in de Marathonbuurt, betreffende 413 woningen en bedrijven van woningcorporatie de Alliantie (voorheen De Dageraad)

blad 1 van vier

Voor het splitsen van Speerstraat 12 t/m 18, Herculesstraat 30 t/m 48, Olympiaweg 35-53, onder nummer: 8-115581. (83 woningen en 82 zolderbergingen op de 3^e - en zolderverdieping), Turnerstraat 24-34, Olympiaweg 101-123, Herculesstraat 122-132, Stadionweg 290-318 en Discusstraat 1-31 onder nr. 8-115667. (203 woningen en 161 bergingen op de 4^e etage) Olympiaweg 69 t/m 99, Turnerstraat 25 t/m 33 en Herculesstraat 54 t/m 88, onder nummer: 8-115625. (127 woningen en 126 bergingen op de 3^e - en Zolderverdieping)

De Stichting is onder protest aanwezig en stelt ondanks het afgewezen wrakingsverzoek de rechtmatigheid van de hoorzitting aan de orde.

Dit protest wordt mede ingegeven, vanwege het samenvoegen van het stadsdeel Oud Zuid met Zuider-Amstel in het stadsdeel Zuid, aangezien de bezwaren tegen samenvoeging nog niet zijn behandeld.

De Stichting bestrijdt de bevoegdheid van dit stadsdeel Zuid, aangezien er nog een juridische procedure loopt i.v.m. bezwaren tegen de samenvoeging van het stadsdeel Oud-Zuid met Zuider-Amstel.

De Stichting is door 15 bewoners gemachtigd om hier namens hen te spreken.

Dit zijn: vanwege privacy redenen zijn de 15 namen weggelaten

Er is niet gereageerd op de eis voor een juiste publicatie. Bij de aanvraag onder nr. 115667 is nagelaten te vermelden, dat ook sprake was van het splitsingsvoornemen voor de even zijde van de straat met de nrs. 2 t/m 28.

Bewoners is geen inspraak conform artikel 36 en 37 van de huisvestingwet verleend, dan wel in het kader van het BBSH bij de vaststelling van het convenant.

Het stadsdeel heeft in haar publicatie van 7 juli 2010 bewust onjuist vermeld, dat het geven van een zienswijze gedurende de twee weken termijn van inzage niet mogelijk was.

Daarnaast lagen gedurende deze termijn geen stukken ter inzage. **Zie bijlage 1 met twee bladen.**

Hiermee is EVRM 6 geschonden en geen sprake van een onafhankelijke en eerlijke procedure.

Dat is in strijd met de voorgeschreven regel “ equality of arms” (gelijke wapens) door het EVRM.

Ook was er sprake van misleiding. Voor het geven van een zienswijze staat 4 weken.

In de publicatie over het splitsingsvoornemen was dit maar twee weken.

De lokale overheid (Burgemeester en Wethouders) is uit hoofde van artikel 36 van de Huisvestingswet verplicht van de aanvraag voor een splitsingsvergunning een afschrift toe te zenden aan de huurder c.q. gebruiker van de woning.

De huurder heeft dan ingevolge artikel 37 van de Huisvestingswet tot vier weken na de mededeling als bedoeld in artikel 36 de tijd om een zienswijze in te dienen.

Bij het nemen van het uiteindelijk besluit tot al dan niet verlenen van de gevraagde vergunning zal met deze zienswijze rekening worden gehouden.

Op grond hiervan wordt de huurder in meer algemene zin als belanghebbende aangemerkt op basis van de Nederlandse wetgeving.

Door het optreden van juridische zaken wordt ook het recht op huren onmogelijk gemaakt. EVRM artikel 1. De Stichting beroept zich daarnaast ook op schending van EVRM, artikel 8 eerste lid, aangezien door verlening van de splitsingsvergunning inbreuk wordt gemaakt op het recht op eerbiediging van de woning en dat aldus sprake is van een vaststelling van burgerlijke rechten, gezien het onderlinge verband en de samenhang. (geen garantie meer op privacy, rustig wonen of woningruil)

De bewoners zijn als direct belanghebbenden uitgesloten van het recht en zijn niet geïnformeerd, dat op 27 juli jl. vergunning was verleend. Het geven van inspraak is nagelaten.

Pas drie weken later werden de bewoners op 20 augustus 2010 geïnformeerd, dat de eigen huurwoning gekocht kon worden.

De Stichting heeft eerder diverse stukken ingediend die door het stadsdeel zijn verduisterd en nu ontbreken in het dossier ,dit zijn:

- alle 61 bezwaarschriften die door huurders /Stichting en /of andere belanghebbenden, inclusief de ontvangstbewijzen, zijn ingediend.
 - Een tiental machtigingen van de 27- en afkomstig van bewoners die de Stichting o.a. hadden gemachtigd vermeld te worden als mede-indiener van het bezwaarschrift.
 - Het ontbreken van blad twee van het bezwaarschrift van de Stichting, inclusief het bewijs van afgifte d.d. 5 september 2010, met daarin de belangrijkste argumenten, die nu worden genegeerd.
 - De nagezonden producties 16 en 20 bij de nadere gronden van het bezwaar.
 - Een viertal namen van indieners van bezwaarschriften, waarvan de namen ontbreken op de lijst van diegenen die onterecht niet ontvankelijk zijn verklaard.
 - De onder protest via de Gemeente Amsterdam per fax verzonden 6 bezwaarschriften.
- Hierbij wordt protest aangetekend, omdat het stadsdeel Zuid vanaf 1 mei 2010 niet langer per fax bereikbaar is. Het stadsdeel weigert te communiceren. Niemand wil verantwoordelijkheid nemen.

Ondanks de ingediende bezwaren wordt door gegaan met verkopen, ondanks wettelijke regels op dit punt. De Stichting heeft het stadsdeel gewezen op het naleven van de wet. Zie artikel 59 blz. 22 regionale huisvestingsverordening. Zie de brief in het dossier van 3 november 2010.

Daaraan is geen gevolg gegeven, omdat het de Alliantie betreft. (voorheen De Dageraad)
Hierna enige voorbeelden van vriendjespolitiek en ambtelijke corruptie.

In 2004 heeft het stadsdeel niet gehandhaafd n.a.v. de uitspraak van de Raad van State , inzake woningonttrekking in de van Ostadestraat 115. Hierbij was de Stichting betrokken. **Zie bijlage 8**
Ook werd niet opgetreden bij het verduisteren van subsidiegeld bij renovatie van woningen in de Heemstedestraat. Zie de Echo van 5 april en 4 juni 2000. Diverse door Zuid- en Pijpbelangen hierover gestelde schriftelijke vragen weigerde men te beantwoorden. **Zie bijlage 2 en 3**
Daarnaast is de Alliantie een berucht verhuurder, die geregeld huurders intimideert, agressief is, onderhoud nalaat en woekerhuren vraagt voor voormalige sociale huurwoningen.

Dit is ook het geval in de nu te splitsen complexen. **Zie bijlage 4.**

Zie de eerder gestelde schriftelijke vragen in de stadsdeelraad over deze praktijken.

Neem bv. de familie Knezevic. Die wordt al 12 jaar geïntimideerd, waaraan het stadsdeel zijn medewerking verleent door niet op basis van het bouwbesluit en de woningwet te handhaven.
Daarnaast zijn de praktijken van het gedwongen uitplaatsen van huurders, vanwege winst oogmerk voor koopwoningen in bv. de van Ostadestraat 226-230 in 2006 en de talrijke speculatieprojecten in de Pijp en Nieuw West, waarbij al duizenden sociale huurwoningen zonder noodzaak werden gesloopt.

De opbrengsten zijn vaak voor eigen baten en de beste woningen gaan naar de eigen relaties.
Deze verrotte vorm van vriendjespolitiek bestaat nog steeds. **Zie bijlage 5.**

Tallose woningen worden al op voorhand leeg gehouden met het oog op verkoop.

Er wordt door de gemeente niet gehandhaafd op basis van protocol 17. Hier is door huurdersvereniging Amsterdam op gewezen. Aangezien er geen sprake is van renovatie , staan deze woningen al langer dan de toegestane periode van 6 maanden leeg. **Zie bijlage 6.**

Het stadsdeel Zuid laat de Alliantie haar gang gaan, dit ten koste van de woningzoekenden, zoals studenten, alleenstaanden, werkende jongeren en ouderen.

De kerntaak die de Alliantie op basis van toegelaten corporatie op grond van artikel 70 van de woningwet moet uitvoeren wordt zo met voeten getreden.

Het stadsdeel heeft aangegeven om na 2011 geen extra verkopen meer toe te staan, gezien de druk op de goedkope woningmarkt. (extra verkoop van 12000 sociale huurwoningen tot 2016) **Zie productie 3.**

De Stichting en de Vereniging vinden, dat de verleende splitsingsvergunningen moeten worden ingetrokken.
Er zijn al te veel woningen leeg voor de verkoop of in de vrije sector gebracht.

Hiertoe geeft artikel 50 onder e de mogelijkheid. (Regionale Huisvestingsverordening)

Steeds meer woningen worden zo onrechtmatig aan de betaalbare woningvoorraad met huren tot € 647,- onttrokken. Hier is het stadsdeel niet op ingegaan.

-Er zijn bij de aanvragen geen huurgegevens overlegd m.b.t. de maximale huurprijs en alle gegevens over bewoners ontbreken.

-Er wordt niet voldaan aan artikel 47, de aanvraag. (Ook wat betreft het hanteren van de gedragscode splitsen.)

-Evenmin staat de duur van de vergunning aangegeven.

-Ook wordt er op basis van artikel 53 onder A en B geen verklaring van geen bezwaar overlegd.

In de Marathonbuurt vinden gedwongen uitplaatsingen plaats voor neprenovaties. Zie bij de brief d.d. 30-11-2010 aan uw commissie.

Vanaf 1 januari 2011 geldt de Europese huurwet en moet 90% van het corporatiebezit als sociale huurwoning beschikbaar -en toegankelijk blijven voor woningzoekenden met een inkomen tot € 33.000,- per jaar.

Daar wordt geheel geen rekening mee gehouden.

De Stichting Belangenbehartiging Bewoners en ondernemers Oud Zuid is op basis van haar doelstellingen ontvankelijk, wat de Raad van State ook zal besluiten in de lopende procedure tegen het splitsen inzake Eigen Haard.

Een huurdersvereniging met dezelfde doelstelling is ook ontvankelijk verklaard d.d. 8 september 2004.

(200402791/1) Er zou anders sprake zijn van het schenden van **het gelijkheidsbeginsel** artikel 14 EVRM.

De jurisprudentie die aan het dossier is toegevoegd heeft als doel de commissie te beïnvloeden.

Dat staat niet in de wet en is daarom niet van toepassing. **Zie bijlage 7 en op de achterzijde:**

“wankelt het vertrouwen in de rechtstaat”?

Woningbouwverenigingen/woningcorporaties zijn met gemeenschapsgelden opgebouwd.

De Woningwet van 1902 bood de mogelijkheid om rijksvoorschotten en jaarlijkse bijdragen toe te kennen aan particuliere instellingen om woningen te bouwen die aan bepaalde kwaliteitseisen voldoen.

Voorwaarde was wel, dat die instellingen een non-profit karakter zouden hebben en zich uitsluitend toeleggen op de volkshuisvesting.

Het bezit van woningbouwverenigingen was eigendom van de vereniging en haar leden, dat wil zeggen de huurders. Voor de verzelfstandiging waren woningcorporaties democratisch georganiseerd in de vorm van verenigingen.

Dat zijn nu stichtingen met ingewikkelde en ondoorzichtige financiële constructies geworden.

In deze situatie zijn de stichtingen eigenaar geworden. **Zie bijlage 9, bestaande uit 3 bladzijden, ontmanteling van de vereniging De Dageraad onder leiding van A. van Es. Dit heeft zij nu als wethouder bij haar vroegere nevenfuncties en loopbaan verzwegen.**

De eigenaren in deze stichtingen zijn nu de werkelijke machthebbers; neem bv. alleen al de topsalarissen.

De Stichting stelt voor om de laatste 375 te splitsen woningen uit de vanaf 1998 toegekende quota te verdelen onder alle corporaties in Zuid en deze uitsluitend nog in te zetten bij complexmatige aanpak bij renovaties in gebied 1. Net zoals is gebeurd bij particuliere eigenaren. De splitsingen van de complexen van Eigen Haard en de Alliantie kunnen dan worden teruggedraaid.

Dan blijft er zekerheid bestaan over het behoud in deze complexen van de bestaande sociale huurwoningen- en wordt het woonrecht weer gerespecteerd.

Het stadsdeel Zuid verdient over de rug van de huurders op deze splitsingszaak bijna € 400.000,--.

Uit de incompleet aanwezige stukken kan worden opgemaakt, dat er geen sprake is van tenminste 10 jaar onderhoudsvrij casco.

De meeste woningen, ook op basis van ontvangen klachten van huurders zijn verwaarloosd.

Het stadsdeel zegt, dit in de vergunning beter te willen gaan omschrijven. **Zie bijlage 10.**

Corporaties als slechte huisbaas.

Het investeringsplan had al jaren geleden uitgevoerd moeten worden, aangezien veel klachten strijdig zijn met het bouwbesluit.

De woontechnische rapportages zijn schokkend en ontbreken voor het merendeel in het dossier. Zowel het casco als de binnenkant zijn niet tenminste 10 jaar onderhoudsvrij. Dit wordt nu verhaald op toekomstige kopers. Men wordt een bonus aangeboden voor hetgeen de Alliantie verplicht was te onderhouden. (keukens, badkamers, ventilatie, isolatie, waaronder dubbel glas, veilig zijn van de installaties) Veel huurders zitten met achterstallig onderhoud waar de Alliantie niets aan doet. Dit wordt door huurders binnen de complexen bevestigd. De Stichting is daarom van mening, dat de vergunningen niet aan de voorwaarden voldoen.

Een van de doelstellingen van de Stichting is op te komen voor bewoners die afhankelijk zijn van betaalbare- en sociale huurwoningen. Het bestrijden van ambtelijke- en politieke willekeur en toezien op het naleven- en respecteren van wet- en regelgeving. Die worden hier , zoals is vastgesteld, niet nageleefd door de wethouder, Dagelijks Bestuur en de sector.

Als gevolg van de economische crisis is de koop- en bouwsector volledig ingezakt.

In Amsterdam staan 6000 nieuw gebouwde koopwoningen leeg. Er wordt overwogen om deze te verhuren. Je kan je afvragen, gezien de teruglopende vraag naar koopwoningen, wat de noodzaak is door te gaan met het splitsen- en verkopen van sociale huurwoningen.

De opbrengsten uit verkoop worden immers niet meer ingezet voor de bouw van nieuwe sociale huurwoningen.

Onlangs heeft de Gemeente Amsterdam besloten de 30%- sociaal uit de bouwplannen te schrappen. Een andere bedreiging vormt het aanbieden van sociale huurwoningen op basis van het maatschappelijk gebonden eigendom. Dit instrument ooit voor lage inkomens en zittende huurders wordt nu ingezet voor iedereen met een inkomen boven de €33.000,- bruto per jaar.

Dit gaat buiten het covenant verkoop sociale huurwoningen om.

De Alliantie en Ymere willen hiervoor 1000 woningen gaan inzetten, o.a. in de Marathonbuurt. De gemeente gaat garant staan voor 5000 woningen.

Conclusie:

de splitsingsvergunningen zijn op onjuiste gronden verleend. Er is in strijd gehandeld met EVRM artikel 1, 2, 6, 8 lid 1 en 14.

Daarom wordt verzocht om de 61 bezwaarschriften, waaronder die van de Stichting, ontvankelijk- en gegrond te verklaren en het besluit in te trekken.



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuid

364
1076
1

Informatieformulier ter inzage aangeboden stuk

1076 VK

Aanvraagnummer 8-115667

Perceel Discusstraat 1

Omschrijving

het splitsen van het recht op de panden Discusstraat 1-31, Herculesstraat 122-132,
Olympiaweg 101-318, Stadionweg 290-318, Turnerstraat 24-34

Ingangsdatum van in behandeling nemen 18-5-2010

Duur van inzage leggen (weken) 2

Publicatiedatum 07/07/2010

(De stukken worden één dag na de bovenstaande publicatie datum ter inzage gelegd)

Einddatum ter inzage leggen 21/07/2010

(plus één dag)

Stukken:

Kies wat van toepassing is:

- ☒ aanvraag
- ☐ voornemen
- ☐ verleende vergunning
- ☐ anders, te weten

Bescheiden (aantal en soort):

Paraaf behandelend medewerker:

Paraaf medewerker Informatie Centrum:



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuid

165 rechte

Informatieformulier ter inzage aangeboden stuk

Aanvraagnummer 8-115581

1076 VM

Perceel Olympiaweg 35

Omschrijving

**het splitsen van het recht op de gebouwen: Olympiaweg 35-53, Speerstraat 12-18,
Herculesstraat 30-48**

.....

Ingangsdatum van in behandeling nemen 18-5-2010

Duur van inzage leggen (weken) 2

Publicatiedatum 07/07/2010

(De stukken worden één dag na de bovenstaande publicatie datum ter inzage gelegd)

Einddatum ter inzage leggen 21/07/2010
(plus één dag)

Stukken:

Kies wat van toepassing is:

- ☒ aanvraag
- ☐ voornemen
- ☐ verleende vergunning
- ☐ anders, te weten

Bescheiden (aantal en soort):

Paraaf behandelend medewerker:

Paraaf medewerker Informatie Centrum:



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuid

253

Informatieformulier ter inzage aangeboden stuk

Aanvraagnummer8-115625

1076 VK

Perceel Olympiaweg 69

Omschrijving

**het splitsen van het recht op de gebouwen Olympiaweg 69-99, Turnerstraat 25-33,
Herculesstraat 54-88**

Ingangsdatum van in behandeling nemen18-5-2010

Duur van inzage leggen (weken)2

Publicatiedatum 07/07/2010

(De stukken worden één dag na de bovenstaande publicatie datum ter inzage gelegd)

Einddatum ter inzage leggen21/07/2010
(plus één dag)

Stukken:

Kies wat van toepassing is:

- ☒ aanvraag
- ☐ voornemen
- ☐ verleende vergunning
- ☐ anders, te weten

Bescheiden (aantal en soort):

Paraaf behandelend medewerker:

Paraaf medewerker Informatie Centrum:

Directeur Dageraad bereid tot onafhankelijk onderzoek na beschuldigingen van fraude

OUD ZUID - Een slepende kwestie noemt Ruud van Os het. De algemeen directeur van De Dageraad doelt op de zaak rond de familie Knezevic, die al ruim twee jaar in een wisselwoning in de Sassenheimstraat zit, wegens onvrede met de renovatie van de eigen woning in de Heemstedestraat. Van Os probeert al maanden met de familie tot een overeenstemming te komen, maar tot nu toe hebben zijn pogingen niets opgeleverd. Dieptepunt in de hele kwestie is de beschuldiging van fraude die Knezevic tegenover De Dageraad heeft geuit. Van Os stelt daarom voor een onafhankelijke commissie de zaak te laten onderzoeken, gezien de publiciteit en de belangstelling van politieke partijen in het stadsdeel.

Huurders strijden al twee jaar tegen woningbouwvereniging.

„Kort gezegd heeft Knezevic vier beschuldigingen geuit tegenover De Dageraad”, stelt Van Os. „Fraude rond de subsidie van kozijnen voor het pand aan de Heemstedestraat, gesjoemel met geld dat was bestemd voor het opknappen van de wisselwoning, het niet aanvragen van een bouwvergunning voor de renovatie van hun oude woning en het overleggen van valse statistische berekeningen van de woning in de Heemstedestraat.”

Van Os meent dat binnen deze kwestie onderscheid moet worden gemaakt tussen de 'fraudezaak' en de problemen rond de renovatie. „Ik vind het prima als een onafhankelijke commissie gaat onderzoeken of de beschuldigingen van fraude terecht zijn”, zegt hij. „Ik vind het geen probleem alle kasten en laden van De Dageraad voor zo'n commissie te openen. Daarnaast ben ik ook bereid met de stadsdeelvoorzitter van Amsterdam Oud Zuid, Ger de Visser, te overleggen over de vraag of hij een onafhankelijke commissie de kans wil geven de zaak uit te zoeken. Daarbij ga ik uit van het standpunt dat anderen moeten bewijzen dat De Dageraad daadwerkelijk fraude heeft gepleegd. De Dageraad hoeft niet aan te tonen dat er geen fraude is gepleegd.”

Wat de problemen rond de renovatie van het pand aan de Heemstedestraat betreft, merkt Van Os het volgende op. „We hebben al ettelijke malen geprobeerd om over deze zaak tot overeenstemming te komen. Vier onafhankelijke advocaten, die door Knezevic zelf zijn uitgezocht, hebben zich met de zaak beziggehouden. Maar telkens als er bijna een oplossing was gevonden, haakte de familie Knezevic af.”

Dit leidde ertoe dat Van Os zich in augustus 1999 zelf maar met de zaak ging bemoeien. Vooral omdat de familie Knezevic al anderhalf jaar twee woningen bezet hield, zonder huur te betalen. Normaal gesproken worden wanbetalers na een lange pro-

Weekblad DE ECHO
Woensdag 7 juni 2000



Ruud van Os, directeur van De Dageraad.

Foto: Jaap Wals

cedure uit de woning gezet, maar Van Os maakt voor hen een uitzondering omdat ze hebben aangegeven allebei flink ziek te zijn.

Brief

In een brief aan de familie Knezevic gaf Van Os aan dat hij bereid was aan de eisen van Knezevic te voldoen. Het ging hierbij om het niet doorberekenen van huurverhoging, het verwijderen van duivenpoep van het balkon van de woning aan de Sassenheimstraat en het niet in rekening brengen van de huurachterstand van beide woningen. Ook zouden ze samen gaan zoeken naar nieuwe woonruimte. In die fase bemiddelde een medewerker van het bureau SF voor de familie Knezevic.

Het lukte uiteindelijk niet om tot een akkoord te komen. Breekpunt op dat moment was het probleem rond de duivenpoep. Van Os: „Dat balkon was al twee jaar niet schoongemaakt. In principe wordt elke huurder geacht dat zelf te doen, maar Knezevic liet weten bang te zijn voor ziektes. Verder eiste hij dat ik binnen een termijn van twee dagen zelf, met een schoonmaakbedrijf langs moest komen om de zaak op te lossen. Ik wilde dat best doen, maar ik had op de vastgestelde datum geen tijd. En bovendien kunnen wij een schoonmaakbedrijf niet dicteren dat het op zo'n korte termijn beschikbaar moet zijn. De Dageraad heeft verschillende keren geprobeerd om een nieuwe afspraak te maken, maar dat

liep steeds op niets uit.”

Juridische procedure

November 1999 werd een poging gedaan de zaak af te handelen via een juridische procedure. Er werd een schikkingvoorstel gedaan dat erop neerkwam dat de familie Knezevic weer huur moest gaan betalen voor de woning aan de Sassenheimstraat, zonder doorberekening van de huurverhoging en dat een deel van de achterstallige huur en de niet-betaalde energiekosten via een afbetalingsregeling moesten worden voldaan. „Ook dit voorstel werd door Knezevic, zonder reden afgevoerd”, aldus Van Os.

Uiteindelijk werd besloten om de zaak 26 april 2000 voor de rechter uit te vechten. „Zo ver is het echter nooit gekomen”, zegt Van Os. „Ik werd 23 april gebeld door een VVD-raadslid van Amsterdam Oud Zuid, Hans Bremer met de mededeling dat hij dacht wel te kunnen bemiddelen in de zaak. En inderdaad, aan het eind van de dag lag er een overeenkomst, die later door mij en de heer Knezevic is ondertekend.”

Er was overeengekomen dat Knezevic per 30 april de huur zou opzeggen van de woning aan de Heemstedestraat, de huur van de wisselwoning met terugwerkende kracht tot 1 september 1999 zou terugbetalen, er geen huur hoefde te worden betaald voor de woning aan de Heemstedestraat en dat er voor de familie Knezevic nieuwe woonruimte zou worden gezocht.

De hele zaak leek in kunnen

geschoven. De Dageraad denkt de zaak te kunnen oplossen met dwang, chantage en leugens. Knezevic zegt dat hij alleen via door Van Os aangewezen bemiddelaars met hem kan praten. „Rechtstreeks contact weigert hij.”

De schuld van het conflict ligt volgens Knezevic bij de Dageraad. „Een oplossing is alleen mogelijk als wij er niet op achteruit gaan. Door veranderingen in het definitieve contract voor ons veel ongunstiger uitvallen dan het voorlopige contract. Wij willen graag de energienota betalen maar de Dageraad stuurt ons geen berekening en nota van het Nuon. Wij stellen geen nieuwe eisen. Van Os weet precies hoe hij dit conflict kan oplossen.”

Knezevic: „Ik ben al jaren met een onderzoek bezig. Tot nu toe heeft bijna niemand van het stadsdeel een onderzoek ingesteld, terwijl VVD-raadslid H. Bremer al maanden bewijzen in handen heeft. Stadsdeelvoorzitter G. de Visser mag vanwege zijn directe relatie met Van Os op geen enkele manier betrokken worden in een onafhankelijk onderzoek. Op de 20 schriftelijke vragen van de Wijkpartij Zuid en Pijpbelangen aan het dagelijks bestuur is tot nu toe geen antwoord gekomen.” besluit hij.

Van Os gaf aan dat de contracten voorbereid moesten worden en dat ze 4 mei getekend konden worden. „Knezevic heeft de contracten 3 mei ontvangen, maar sindsdien hebben we niks meer van hem gehoord. Wel hebben we weer een fax gekregen over duivenpoep”, meldt Van Os. „Vandaar dat we nu een nieuwe juridische procedure hebben opgestart, want er moet hoe dan ook een eind komen aan deze zaak.”

Knezevic zegt geen wanbetaler te zijn. Het woningverbeteringscontract is duidelijk. Daar staat dat werkzaamheden in de woning niet meer dan 28 werkbare dagen in beslag mogen nemen, gedurende welke uitvoering de huurder huur verschuldigd is. Voor overschrijding van dat maximum is, tot aan de datum van oplevering, geen huur verschuldigd.

De oplevering heeft nog niet plaatsgevonden, hetgeen in het voorcontract van 25 april '00 door de Dageraad wordt bevestigd, zeg Knezevic. „Eerdere afspraken, conventanten en wettelijke regelingen heeft de Dageraad opzi-

'Waar is die f19.800,- naartoe gegaan?' Bewoners wisselwoning beschuldigen woningbouwvereniging van fraude

5-4-00 ECHO

oud Zuid - „Schandalig is het.” Dragan Knezevic en zijn vrouw Marga kunnen er niet over uit. Al ruim twee jaar wonen ze in een wisselwoning aan de Sassenheimstraat omdat ze nog steeds niet tevreden zijn over de renovatie van hun eigen huis aan de Heemstedestraat, die is uitgevoerd op last van woningbouwvereniging De Dageraad. Een van de dingen die hen dwarszit, is dat de oude houten raamkozijnen van de woning niet zijn vervangen door kunststof kozijnen. „En daarvoor had De Dageraad wél f 19.800,- van het stadsdeel gekregen. Ik vraag me af wat de woningbouwvereniging met dat geld gedaan heeft”, aldus Dragan.

De zaak zit de familie Knezevic hoog. Dragan: „Al twee jaar lang zijn we er dag en nacht mee bezig. We hebben in deze periode al ruim veertig brieven naar De Dageraad geschreven, want we vinden het belachelijk dat de woningbouwvereniging wél geld krijgt om nieuwe kozijnen te plaatsen, maar dat vervolgens niet doet. Wij vragen ons af waar dat geld is gebleven. Hebben ze dat soms in hun eigen zak gestopt?”

Omdat Knezevic vindt dat je niet zo met overheidssubsidie kunt omspringen, is hij een onderzoek gestart. „Mijn vrouw en ik hebben veel moeite gedaan om zo veel mogelijk bewijsstukken in handen te krijgen”, zegt hij.

Hij haalt een brief tevoorschijn waarin een overzicht is opgenomen van alle renovatiewerkzaamheden die aan het pand aan de Heemstedestraat 7 zijn uitgevoerd. „In totaal levert dat een bedrag van f 340.000,- op. Ook het plaatsen van de kozijnen voor de somma van f 19.800,- is in dat lijstje opgenomen, terwijl ik met mijn eigen ogen gezien heb dat dit niet gebeurd is”, vertelt Dragan.

ROA-verordening

Een van Knezevic' belangrijkste bewijsstukken is een passage uit de Verordening Woninggebonden subsidies uit 1995 van het Regionaal Orgaan Amsterdam. Daarin staat letterlijk dat 'voor het treffen van ingrijpende voorzieningen overleg moet worden gevoerd met de huurders van de woningen waaraan de voorzieningen worden getroffen. Dit om zeker te weten dat het plan voldoende draagvlak heeft onder de bewoners. Indien op enigerlei wijze blijkt dat geen of onvoldoende

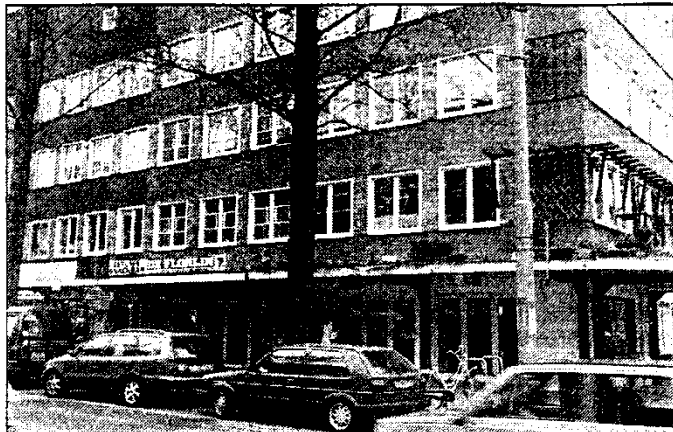
overleg met de bewoners heeft plaatsgevonden of dit overleg naar oordeel van de burgemeester of wethouders van onvoldoende kwaliteit is geweest, wordt de aanvraag afgewezen.’

Dragan meent dat niet aan deze eisen voldaan is, want hij en zijn vrouw zijn het absoluut niet eens met de renovatie. „Wij hebben dit ook aangegeven, maar ondanks dat heeft De Dageraad het geld voor de renovatie toch van het stadsdeel gekregen”, zegt hij. „Uit een brief van de Stedelijke Woningdienst blijkt echter dat als niet aan de verordening van het ROA is voldaan, de subsidie kan worden ingetrokken. Helaas is dat nog niet gebeurd.”

Duivenpoep

De f 19.800,- is volgens Knezevic niet het enige bedrag waarmee De Dageraad heeft 'gesjoemeld'. „We zijn ook nog 'op zoek' naar een bedrag van f 2300,- dat de woningbouwvereniging van het stadsdeel heeft gekregen om onze wisselwoning op te knappen. Maar zoals iedereen kan zien, is hier helemaal niets opgeknapt. Het tapijt zit vol vlekken en scheuren, op het balkon ligt een dikke laag duivenpoep en het behang ziet er ook niet meer al te fris uit. Bovendien zat onze schoorsteen tot voor kort vol roet, zodat we koolmonoxidevergiftiging hebben opgelopen. Mijn vrouw en ik hebben een sterk vermoeden dat De Dageraad ook dit bedrag in eigen zak heeft gestoken.”

Dragan en Marga hebben de woningbouwvereniging inmiddels al veertig brieven geschreven waarin ze om opheldering vragen over de ver-



Het pand aan de Heemstedestraat.

Foto: Jaap Wals

dwenen' bedragen. Dragan: „De Dageraad zwijgt echter in alle toonaarden. Ook de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van het stadsdeel en de Stedelijke Woningdienst hebben we aangeschreven, maar we hebben nog niets gehoord. We vinden het heel eigenaardig dat overheidsgeld zomaar kan verdwijnen. Daarom blijven we ons inzetten om de hele zaak boven tafel te krijgen.”

Knezevic heeft donderdag 23 maart ingesproken tijdens de commissievergadering Ruimtelijke Ordening. De VVD en de fractie Zuid- en Pijpbelangen gaven aan wel geïnteresseerd te zijn in de zaak.

Aantijgingen

De heer Van Os, directeur van De Dageraad, is sinds augustus 1999 rechtstreeks betrokken bij 'de zaak Knezevic'. In een reactie op de aantijgingen zegt hij het volgende: „Tijdens de commissievergadering van 23 maart heeft de heer Knezevic De Dageraad zelfs beschuldigd van opzettelijke koolmonoxidevergiftiging. Dit soort zware beschuldigingen hoort thuis in de rechtszaal, niet in de raadszaal. Bovendien hebben Bouw- en Woningtoezicht van het stadsdeel en de Stedelijke Woningdienst geen spoor van fraude ontdekt.”

Verder vindt Van Os dat de aantijgingen vrij veel weg hebben van laster. „De familie Knezevic houdt al ruim anderhalf jaar twee woningen bezet: hun woning aan de

Heemstedestraat en de wisselwoning aan de Sassenheimstraat. Voor beide woningen betalen ze de huur niet meer.

Tot vijf keer toe hadden we bijna overeenstemming bereikt via door henzelf aangewezen adviseurs en tot vijf keer toe verbraken ze vervolgens het contact met die adviseurs.

Omdat we er op geen enkele manier met hen uitkomen, hebben we nu om tussenkomen van de rechter gevraagd”, aldus Van Os.

PvdA lanceert eigen nota over splitsen woningen

Amsterdams Stadsblad 22-6-2002

OUD-ZUID - „Het stadsdeel moet optreden in plaats van toekijken.” Dat zegt PvdA-raadslid Egbert de Vries over het voorgenomen woningbeleid van het stadsdeel. „Het stadsdeel moet het splitsen van woningen niet zomaar vrijgeven, maar daar harde voorwaarden aan stellen. Oud-Zuid moet ook keiharde afspraken maken met corporaties als het gaat om verkoop van hun bezit en het opknappen van panden.”

De PvdA heeft een alternatieve notitie Wonen gelanceerd om de lopende discussie over de nota Wonen van het dagelijks bestuur in een andere richting om te buigen. „Wij constateren met leedwezen dat bijvoorbeeld huisjesmelker Gerard Bakker en de tamelijk agressief opererende corporatie De Dageraad momenteel het initiatief hebben in Oud-Zuid als het gaat om volkshuisvesting,” stelt De Vries. „Helaas gaat dat ten koste van de huurders.”

De PvdA wil onder meer greep krijgen op de situatie door splitsingsvergunningen te koppelen aan harde voorwaarden ten aanzien van za-

ken als herstel van de fundering en wegwerken van achterstallig onderhoud. De sociaaldemocraten vinden ook het dagelijks bestuur veel te gretig wat betreft het splitsen. Het splitsen van 5061 woningen uit de particuliere kernvoorraad noemt de PvdA in de notitie ‘onrealistisch en onredelijk hoog’. De partij wil alleen praten over de eerste achthonderd. Immers, de centrale stad, die de woningsplitsingen in gang heeft gezet, geeft alleen maar indicaties, geen harde streefcijfers. Waarom zou Oud-Zuid als stadsdeel dan zo hard van stapel lopen, vragen de socialistische zich af.

De PvdA wil ook duidelijke criteria voor splitsingsvergunningen. ‘De centrale stad spreekt van maar liefst zes categorieën waaronder een splitsingsvergunning kan worden aangevraagd. Wij zijn van mening dat vooral moet worden ingezet op die categorieën die het stadsdeel voldoende sturingsmogelijkheden geven en van de eigenaar vergen dat hij zijn onderhoud op orde heeft,’ aldus de nota. De PvdA denkt daarbij aan drie van de zes categorieën: samenvoeging van

kleine woningen, herstel van minder dan tien jaar houdbare fundering en bloksgewijze aanpak.

Volgens de PvdA-nota kan het onderhoud van woningen bevorderd worden door het verleiden van particuliere eigenaren middels subsidies dan wel door ze te aan te schrijven, te sommeren dat ze er wat aan moeten doen. Beter nog vindt de PvdA bloksgewijze aanpak, waarbij met zoveel mogelijk eigenaren van een blok achterstallig onderhoud wordt gewerkt. „Als je die bloksgewijze aanpak koppelt aan splitsing, dan sla je drie vliegen in één klap,” meent De Vries. „De eigenaren mogen splitsen, de woningen worden opgeknapt en het stadsdeel houdt per bouwblok de regie over de samenstelling van de voorraad, koop/huur, groot/klein en dergelijke.”

De PvdA heeft meer wensen. Zo moet er aandacht komen voor ouderenwoningen. De nota Wonen noemt de ouderen niet eens, net zomin als gehandicapten, constateert de partij. Daarnaast dienen er goede mogelijkheden te blijven voor starters op de woningmarkt.

Dekker tegen beste huizen voor relaties

Van onze politieke redactie

DEN HAAG – Minister Sybilla Dekker van Volkshuisvesting zal de woningcorporaties aanspreken over het voortrekken van medewerkers en relaties bij het toewijzen van aantrekkelijke woningen.

Dekker vindt echter dat vooral gemeenten moeten voorkomen dat corporaties en projectontwikkelaars woningen voor zichzelf reserveren. Dat zei de minister gisteren in de Tweede Kamer na vragen van PvdA-Kamerlid Staf Depla.

Volgens Dekker moeten gemeenten met een huisvestingsverordening die gebruiken om voortrekken te voorkomen. Corporaties die woningen willen reserveren, moeten dat van tevoren afspreken met de gemeente. Maar ook dán moet rekening worden gehouden met de plaatselijke bepalingen over het verdelen van woonruimte, aldus Dekker. Zelf zal ze er met Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties, over spreken.

Ook als het gaat om projectontwikkelaars vindt Dekker het voortrekken van relaties en medewerkers niet juist. "Consumenten hebben belang bij keuzevrijheid. Vriendjespolitiek is natuurlijk niet goed."

Dekker had niet direct een reactie op een rapport van de Vereniging Eigen Huis uit 2001 over vriendjespolitiek in de bouw. Na de zomer zal zij met een opsomming van maatregelen komen om deze praktijken tegen te gaan.

116 RTL 4 za 15 mei 12:30:16

'Corporaties beheersen kosten niet'
Huurders betalen jaarlijks tientallen
euro's te veel omdat woningcorporaties
de kosten niet beheersen. De steenrijke
corporaties geven vooral steeds meer
geld uit aan zichzelf.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting
(CFV) heeft dat in een interview met
RTL Nieuws bevestigd. Minister Dekker
van Volkshuisvesting laat de omstreden
miljoenen uitgaven onderzoeken.

Het CFV gaat de excessieve uitgaven
controleren. Ook de post 'overige
bedrijfslasten' zal daarbij bekeken
worden. Onduidelijk is waar de 2,2
miljard euro van die post gebleven is.

1/1 www.rtlnieuws.nl 117 >>

6

Uitvoeringsinstructie 17

Leegmelding zonder voordracht in verband met verkoop van de woning

Datum van ingang: 1 januari 2010

Relatie met de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010

- Artikel 18 Leegmelding
- Artikel 19 Voordracht

Motivering

Met de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010 wordt beoogd een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte te realiseren.

In de verordening is daartoe onder meer bepaald dat als een vergunningplichtige woning leegkomt, de eigenaar/verhuurder verplicht is dit binnen vijf dagen te melden aan Burgemeester en Wethouders. Bovendien moet binnen vier weken een huishouden worden voorgedragen.

Wanneer de eigenaar van een vergunningplichtige woning deze wil verkopen, kan de laatstgenoemde bepaling knellend werken en een zekere mate van frictieleegstand wordt dan ook acceptabel geacht. Als verkoop van de woning kan bijdragen tot meer eigenwoningbezit, met andere woorden, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige eigenaar de woning zelf zal gaan bewonen, is er bovendien sprake van een algemeen belang dat dient te worden afgewogen tegen het belang dat met de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010 wordt beoogd.

In deze uitvoeringsinstructie wordt die belangenafweging nader uitgewerkt.

Uitwerking

Indien een woning na leegkomst wordt bestemd voor verkoop kan de verplichting van de eigenaar om binnen vier weken na beschikbaar komen van de woning een passend huishouden voor te dragen tijdelijk worden opgeschort.

De onderstaande punten moeten daarbij in acht genomen worden.

1. De eigenaar/verhuurder dient de woning op de voorgeschreven wijze te melden.

Nota bene: Indien voor de woning een vergunning is aangevraagd of verleend voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet wordt dit beschouwd als een melding.

2. Als de woning deel uit maakt van een groter pand of gebouw, moet splitsing van pand of gebouw op het moment van melding een feit zijn, dan wel aantoonbaar in een fase van afronding verkeren.

Nota bene: Indien splitsing van een pand of gebouw (nog) niet heeft plaatsgevonden, kan

er geen sprake zijn van verkoop van de woning afzonderlijk. Voordat door het betreffende stadsdeel een splitsingsvergunning wordt verleend, moet een vaak lange procedure worden doorlopen, waarvan de uitkomst niet bij voorbaat vaststaat. Dat een aanvraag voor een splitsingsvergunning is of zal worden ingediend, is dan ook niet voldoende, omdat dit betekent dat voor bewoning geschikte woningen voor lange tijd aan de woningvoorraad worden onttrokken, hetgeen niet in het belang is van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.

3. Indien verkoop niet heeft plaatsgevonden binnen een termijn van maximaal zes maanden, gerekend vanaf de datum van vertrek van de laatste legale hoofdbewoner, dient de eigenaar/verhuurder de woning terstond opnieuw bij Burgemeester en Wethouders te melden en vervolgens binnen vier weken een passend huishouden voor bewoning voor te dragen.
4. Indien de eigenaar/verhuurder de woning voor verkoop meldt, aansluitend op een periode van leegstand in verband met renovatie van de woning, wordt de onder 3. genoemde termijn geacht maximaal twaalf maanden te bedragen en te zijn ingegaan op de datum van vertrek van de laatste legale hoofdbewoner.
5. Indien niet volgens bovenstaande richtlijnen wordt gehandeld, kan een last onder dwangsom worden opgelegd voor het niet tijdig melden van de woning en/of het niet tijdig voordragen van een passend huishouden.

Hoger beroep woningsplitsing

DE PIJP – Tientallen bewoners van de Diamantbuurt proberen via de Raad van State te voorkomen dat 355 panden worden gesplitst in appartementen die kunnen worden verkocht. Na een nederlaag bij de Amsterdamse bestuursrechter is de Raad van State nu hun laatste strohalm. **3 november 2010**

De zaak werd donderdag behandeld bij de Raad zonder aanwezigheid van de Stichting Belangenbehartiging Bewoners en Ondernemers Oud-Zuid, die namens de buurtbewoners procedeeert. De Stichting kan niet 's morgens procederen en de Raad had geweigerd om de zaak naar een ander tijdstip te verplaatsen. Dat leidde tot een verzoek om wraking van de rechters die de zaak zouden behandelen. Maar dat verzoek werd afgewezen.

Met de splitsingsvergunning die door het stadsdeelbestuur van Oud-Zuid werd verleend, heeft de eigenaar van de panden, woningstichting Eigen Haard, het recht gekregen om de panden op de vrije markt te verkopen. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan afspraken in de gemeente om het aantal huur- en koopwoningen meer in evenwicht te brengen. In de Diamantbuurt gaat het om panden aan de Jan Lie-

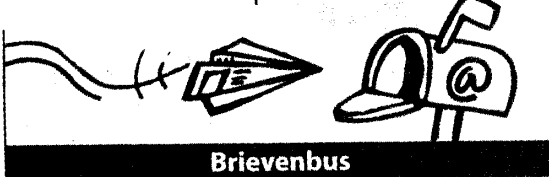
vensstraat, Saffierstraat, Granaatstraat, Diamantstraat, Smaragdplein, Lutmastraat en de Jozef Israëlskade.

De stichting is tegen de splitsing, omdat zo steeds meer sociale huurwoningen in de Pijp verdwijnen en in bezit worden genomen door kapitaalkrachtige kopers. Ook wijst de stichting op de cultuur van woningcorporaties, die zich bezighouden met projecten die niet tot hun kerntaken behoren en op zakkenvullende bestuurders. Volgens het stadsdeel raakt de maatregel de bewoners niet. Hun woonrecht wordt namelijk niet aangetast en hun woonsituatie evenmin. Ze kunnen daar dus zolang

blijven wonen als ze willen. Pas wanneer ze uit eigen vrije wil verhuizen, kan de woning worden verkocht. Ook de huurders zelf kunnen de woning kopen. Of het hoger beroep kans van slagen heeft, is zeer de vraag. De Amsterdamse rechtbank wees in zijn vonnis al op uitspraken van de Raad van State die gaan over splitsingsvergunningen. De Raad oordeelde tot nu toe steeds dat bezwaren tegen splitsingsvergunningen niet-ontvankelijk zijn, omdat die de belangen van de bewoners niet raken en dus ook niet kunnen benadelen. Het oordeel van de Raad in deze zaak volgt over zes weken.

Weekblad
De Echo

10 november 2010



Brievenbus

In de Echo editie Zuid van 3 november stond een artikel met de kop 'Hoger beroep woningsplitsing'. Wij willen hier graag een reactie op geven. Burgers is toegang tot het recht onthouden door de rechtbank Amsterdam en worden bij het splitsen wel in hun woonrecht bedreigd. De Stichting ging mede om die reden in hoger beroep bij de Raad van State en had gegronde reden van verhindering. Er is de Stichting geen gelegenheid gegeven op de wrakingzitting aanwezig te zijn, aangezien die op het zelfde tijdstip als de hoofdzitting werd gehouden. Op dat tijdstip was de gemachtigde van Stichting verhinderd, vanwege een gelijktijdige zitting bij de Rechtbank Amsterdam. De Raad van State was hiervan de hoogte maar gaf geen uitstel, ondanks 6 eerdere verzoeken. Het artikel in De Echo geeft onterecht aan, dat de Raad van State 'de laatste strohalm' is. De Stichting zal desnoods bij

het Europees hof voor de rechten van de Mens (EVRM) een procedure starten in verband met de schending van de arti-

kelen 1, 3 en 6. EVRM. De Raad van State negeert het EVRM en gebruikt bij voorbaat haar lokale jurisprudentie in het nadeel van de bewoners. Bij splitsen worden bewoners wel in hun belang getroffen en zijn daarom wel belanghebbende en hebben recht op leven, privacy en rustig wonen. Tientallen sociale huurwoningen zijn als gevolg van de ac-

tie niet in de verkoop gebracht. Zuid wordt steeds moeilijker toegankelijk voor mensen met lage- en middeninkomens, studenten, jongeren en (oudere) alleenstaanden. Dat is waartegen de stichting procedeeert. **Henk van der Kleij, Frans Verbart, van de Stichting Belangenbehartiging Bewoners en Ondernemers Oud Zuid.**

PAROOL
10-11-10

Theodor Holman

Dit is de week van het recht in Nederland. Hoe staat het met onze rechtstaat?

Minister Hirsch Ballin was betrokken bij het proces Wilders. (Bron: *De Telegraaf*, dinsdag 5 oktober.) Op het allerhoogste ministeriële niveau benoemde men zich dus met een zaak tegen een verdachte – nota bene een collega in de Kamer.

Vervolgens wil de raadsheer van het Amsterdamse hof die de beschikking tegen Wilders heeft geschreven, gezellig eten met getuige-deskundige Hans Jansen om diens mening te beïnvloeden. (Bron: *Hoel Boel*, dinsdag 20 oktober.)

Hans Jansen: "Af en toe deed mr Tom Schalken een poging vriendelijk tegen mij te zijn, en knoopte hij joviaal een goed gesprek aan. Steeds weer stuwde hij het gesprek naar het Wilders-proces. (...) Hij probeerde me te overtuigen

van de juistheid van zijn besissing Wilders voor de rechtbank te slepen."

Dan wenst de voorzitter van de rechtbank Jansen niet als getuige te horen, terwijl hij in de zaal zit. Advocaat Moszkowicz wraakt – en krijgt gelijk. We zien dan de hoogste recht-

**Onpartijdig?
Onpartijdigheid
bestaat niet**

ters van Nederland op tv bij *Nieuwsuur* en *Buitenhof*. Dat is nog nooit gebeurd. De pantek is pijnlijk; de rechters zijn duidelijk niet gewend aan televisie. De president van de Hoge Raad laat zich zelfs kritisch uit over Wilders, over wie nog geprocedeerd moet worden.

En deze week laakte een adviseur-generaal van de Hoge Raad, Biederik Aben, de wraking van de Wildersrecht-

bank. Een bericht dat is gelekt. De zaak van Wilders kan nog bij de Hoge Raad terecht komen, maar dan weten we al wat de rechters oordelen.

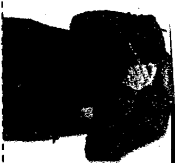
Intussen blijft het in Amsterdam haat en nijd. Spong bij de Wereldomroep: "De wrakings-rechter Marcus en de door hem gewraakte rechter Jan Moors zijn woedend op elkaar. Er is sprake van een vete die alleen maar verder uit de hand dreigt te lopen."

Nu stelt een lid van de Hoge Raad der Nederlanden, mr. Ernst Numann, in een – wederom gelekte – notitie dat de wrakingskamer een fout heeft gemaakt.

Concluderend: rechters hebben persoonlijke voorkeuren. Maar het systeem zegt dat ze onpartijdig moeten zijn. Onpartijdigheid bestaat niet. Wie gaat er wat aan onze (hoogste) rechters doen?

t.holman@parool.nl

P parool theater



Rechters

Wankelt het vertrouwen in de rechtsstaat?

Rechters wrakende advocaten, ogenschijnlijk partijdige rechters, onbegrijpelijke vonnissen: wankelt het vertrouwen in de rechtsstaat? Onder leiding van Paroolredacteur Paul Vugts werd daar gisteravond in het Parool Theater over gediscussieerd.

"De tijd dat een rechter automatisch gezag had, is voorbij," zei rechter Polly van Dijk van de Amsterdamse rechtbank. Hoogleraar strafrecht Bughe Sutorius illustreerde het met cijfers. Had enkele jaren geleden 63 procent van de Nederlanders vertrouwen in de rechtsspraak, nu krijgen rechters van krap de helft van hen een voldoende. En dat terwijl de arrogante rechter

met zijn onbegrijpelijke vonnis heeft plaatsgemaakt voor een rechter die zijn beslissing uitgebeeld motiveert. "Nu we uitleggen waarom iemand beboet is voor een te vroeg buiten gezette vrilniszak, ontstaat begrip voor vonnissen.

Mensen verlaten bijna bij de rechtszaal," aldus Van Dijk. Kritiek op het rechtssysteem komt volgens advocaat Maritx van der Werf vooral van de degenen die geen ervaring met strafzaken hebben. "Zij roepen vaak maar wat."

Een rechter vergroot het begrip van het grote publiek niet door aan te schuiven bij *Paauw & Witteman*. Non-stop filmen in de rechtszaal, zoals bij het proces Wilders, is een ander verhaal. "Daar zullen we aan

moeten wennen. Het hoort bij openbaarheid," zei Van Dijk. Sutorius is bang dat kijkers opmerkingen van rechters gemakkelijk uit hun verband zullen rukken. Het isico van rechtspraak als entertainment ligt bovendien op de

**Mensen zonder ervaring
met rechtspraak
'roepen vaak maar wat'**

PAROOL 11-11-10

loer. Advocaat Van der Werf: "Als heel Nederland meekijkt, zou ik in mijn pleidooi eerder neigen naar stemmingsmakerij."

Dat is ook te verwachten bij jury-

rechtspraak. De drie deskundigen waren daar gisteravond 26 unaniem tegen dat het theaterpubliek er kritisch van werd. En al die Nederlanders dan die volgens onderzoeken wél voor *law and order*-achtige rechtszaken voelen? Voor hen hadden de sprekers slecht nieuws. Juryrechtspraak vergroot misschien de betrokkenheid van burgers, maar ons rechtssysteem omgooten is duur en juryprocessen duren zo lang dat rechtbanken nog grotere capaciteitsproblemen krijgen. Bovendien zijn Nederlandse rechters professionals. Wat voor betekenis moet een burgerjury hechten aan dna-bewijsmateriaal als deskundigen daar al over siegelen?

Toch is het Nederlandse rechtssysteem niet perfect. Het grootste probleem is de eenzijdige manier waarop politie en justitie feiten verzamelen. Van der Werf: "De rechter wil het pakket papier dat het OM op zijn bureau legt, dolograg vertrouwen, terwijl er officieren van justitie zijn die loestaan dat rechtercheurs sjoemelen met dossiers."

De oplossing ligt in het opvoeden van de politie, die trouwens niet alleen naar bevelend, maar ook naar ontaastend materiaal moet zoeken. "Er moeten ook ruimere bevoegdheden voor advocaten komen om zelf een onderzoek in te stellen," zei Van Dijk. Maar welke advocaat heeft daar tijd en geld voor?

LONNIE GROEN

Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid
Leden stadsdeelraad Oud Zuid
Koninginneweg 1
1071 HZ Amsterdam.

Amsterdam, 17 januari 2005

Per mail en tevens aan faxnr. stadsdeel: 6781767 /6781679 verzonden

Raadsadres inzake verzuim handhaven illegale onttrekking woonruimte op grond van de huisvestingsverordening en uitspraak Raad van State

Geachte leden van de stadsdeelraad,

Hierbij treft u enige processtukken afkomstig van de Raad van State inzake de uitspraak tussen de Dageraad (appellante) en het Stadsdeel Oud Zuid inzake illegale woningonttrekking Van Ostadestraat 115 souterrain in omzetting naar bedrijfsruimte.

Het bevreemdt onze Stichting niet, dat u als raad deze informatie door het Deelraadsbestuur bent onthouden.

De kwestie loopt al vanaf 2001, toen onze Stichting en diverse bewoners bezwaar maakten tegen de illegaal uitgevoerde verbouwing en woningonttrekking, dit met medeweten en instemming van het stadsdeel en voordat publicaties van afgegeven vergunningen en behandeling van ingediende bezwaren plaatsvonden.

Door de afdeling handhaving BWT werd niet gehandhaafd, ondanks de diverse telefoontjes hiertegen op te treden. Na de diverse nooit behandelde klachten bezwaarschriften bereikte de kwestie een climax in een tweetal hoorzittingen in 2002 ,waarbij de bezwaren gegrond zijn verklaard.

Indien door zowel bewoners als Stichting geen bezwaar was gemaakt hadden deze praktijken gewoon doorgegaan. Dit is de praktijk van de dag totdat bezwaar wordt gemaakt. Zo illegaal is het stadsdeel dus bezig en daarvoor bent u als raad uiteindelijk verantwoordelijk.

Nu gebeurt er opnieuw niets ondanks de uitspraak van de Raad van State op 1 december 2004.

Onze Stichting stelt zich op het standpunt, dat per omgaande uitvoering moet worden gegeven aan het in de verhuur terugbrengen als woning. Nu het stadsdeel een uitspraak van de Raad van State niet laat uitvoeren handelt zij onrechtmatig en is nalatig bezig de wet niet uit te voeren.

Wij vragen de raad nadrukkelijk er zorg voor te dragen dat aan deze wetteloosheid een einde wordt gemaakt, anders is zij zelf bij het laten voortduren hier mede schuldig aan het belemmeren van de democratische rechtsgang.

Indien een burger de wet niet nakomt wordt er wel direct met rechtsmiddelen gehandhaafd.

Het is in dit geval een vreemde zaak dat de Dageraad privilege geniet en als toegelaten sociale instelling met dit soort praktijken door kan gaan.

Hoogachtend, Stichting Belangenbehartiging Bewoners en Ondernemers Oud Zuid

Secretaris F.L.M. Verbart w.g.

Voorzitter H.J. van der Kleij

w.g.

Bijlagen: uitspraak Raad van State.

Afschrift: media betrokken bewoners

de Dageraad NIEUWSBRIEF

Ledenraadsleden gezocht

Deze tweede ledennieuwsbrief is direct een special. Hij is helemaal gewijd aan de ledenraad. De Dageraad zoekt daar nieuwe leden voor. We willen u graag in deze speciale nieuwsbrief uitleggen wat de ledenraad precies is en welke taken dit bestuursorgaan heeft. Verder komen enkele ledenraadsleden aan het woord die zelf vertellen hoe zij tegen de ledenraad aankijken. We hopen natuurlijk dat u zich naar aanleiding van die informatie aanmeldt als kandidaat-lid voor dit belangrijke bestuursorgaan.

105 RTLY DO 19 Aug '99
AANNEMERS herstellen weinig fouten. Aannemers weigeren steeds vaker fouten in nieuwbouwhuizen te herstellen. Dit blijkt uit het juridisch jaarverslag van de vereniging Eigen Huis. Volgens de vereniging hebben de bouwers erop dat de aannemers niet naar de rechter stappen. Pas als kopers dat wel dreigen te doen, gaan de aannemers vaak overstag. In 1998 verstreekte de vereniging Eigen Huis 125.000 adviezen aan vooral kopers van nieuwbouwhuizen. In 140 zaken moest de vereniging bemiddelen of werd de rechter ingeschakeld. Het ging daarbij in totaal om 21,10 miljoen.

'Beleid democratisch vaststellen en toetsen'

Waarom vindt u een ledenraad belangrijk?
'Een ledenraad is voor ons heel belangrijk omdat we een vereniging zijn. In een vereniging horen mensen het beleid democratisch vast te stellen en te toetsen. Je kunt er veel woorden aan wijden maar daar gaat het om.'
Hoe ervaart u de discussies in en met de ledenraad?

'Dat is een beetje verschillend. Vaak praten we over grote lijnen. Wat ik het leuke vind is dat je die grote lijnen, als je goed rond kijkt, kunt terug zien in de stad. Wat er gebouwd wordt, hoe huizen in elkaar zitten, wie daar willen wonen. Dat zijn lijnen die voor iedereen herkenbaar zijn in haar of zijn eigen woonsituatie.'

Andrée van Es, voorzitter van de raad van toezicht en de ledenraad van de Dageraad

Waarom zou iemand zich kandidaat moeten stellen?
'Voor iedereen die zich betrokken voelt bij Amsterdam is het heel interessant en de moeite waard om zich bezig

te houden met een organisatie die 20.000 woningen in bezit heeft. Want daarmee heb je ook een beetje invloed op hoe de stad er uit ziet.'



Quintess.
ex hamerlid.

Statutenwijziging

Op 29 november 1999 heeft de ledenraad een besluit genomen over statutaire wijzigingen met betrekking tot de werving en selectie van nieuwe ledenraadsleden. De wijziging heeft onder meer tot doel de wervings-, selectie- en verkiezingsprocedures alleen nog te starten als er geen geschikte herbenoembare ledenraadsleden meer zijn die nog een periode in de ledenraad willen blijven.

De ledenraad heeft tot deze wijzigingen besloten omdat zij constateerde dat de oude bepalingen voor werving en selectie in de praktijk niet altijd efficiënt zijn. Zo moest de Dageraad ieder jaar een wervingscampagne voeren voor nieuwe ledenraadsleden, ongeacht de vraag of geschikte herbenoembare leden nog een periode in de ledenraad willen blijven. Bovendien bestond de

kans dat de Dageraad ieder jaar een dure verkiezing moest organiseren.

Bij de wijzigingen van de wervings- en selectiebepalingen is de betrokkenheid van leden bij de vereniging uiteraard het uitgangspunt gebleven.

Naast de wijzigingen met betrekking tot de wervings-, selectie- en verkiezingsprocedures zijn nog een paar kleine wijzigingen doorgevoerd.

Geïnteresseerde leden kunnen de statutenwijzigingen inzien bij de centrale balie in het Dageraadkantoor aan de James Wattstraat 100. Een advertentie met een aankondiging van de statutaire wijzigingen heeft op 10 november 1999 in het Amsterdams Stadsblad gestaan.

Amsterdam en de Amsterdammers

Na een jaar van verbouwen en inrichten heeft het Amsterdams Historisch Museum op 12 december 1999 haar deuren heropend voor de hernieuwde permanente tentoonstelling over de geschiedenis van Amsterdam. De presentatie is veranderd en uitgebreid. In het museum herleeft nu ook de meest recente geschiedenis van de stad en haar inwoners, in de gloednieuwe afdeling Moderne Stad (1815 tot heden). Ook de zalen over het ontstaan van de stad en het leven van de middeleeuwse bewoners zijn com-

pleet anders ingericht. In totaal is op meer dan de helft van het museumoppervlak een nieuwe of veranderde presentatie te zien.

Drie onderdelen

De nieuwe permanente tentoonstelling in het Amsterdams Historisch Museum bestaat nu uit drie onderdelen: Jonge Stad (1350-1550), Machtige Stad (1550-1815) en Moderne Stad (1815-heden). Bovendien krijgen bezoekers, voordat ze een keuze maken voor een bepaalde periode, een indruk van de eerste bewoning

aan de mond van de Amstel. Verder kan men kiezen tussen het bekijken van een van de periodes of een chronologische rondgang, de zogenaamde Grand Tour. Meer dan voorheen is de groei van de stad de spil in de presentatie. Ook is bij de Moderne Stad ruimschoots gebruik gemaakt van foto's, bewegende beelden en interactieve computerprogramma's.

Dageraad en Moderne Stad

Een van de zaken die in het onderdeel Moderne Stad aan de orde komt is de ontwikkeling van het Amsterdamse interieur in de afgelopen eeuw. Hiervoor heeft onder andere een interieur uit een Dageraadwoning in de P.L. Takbuurt model gestaan. Bovendien is een maquette te zien van de 'kastelen voor arbeiders' uit de P.L. Takbuurt. Het Dageraadcomplex in de P.L. Takbuurt was destijds het eerste complex van de Dageraad en is inmiddels een rijksmonument. De architecten M. de Klerk en P.L. Kramer ontwierpen het complex (1918-1923) in de stijl van de Amsterdamse School (1915-1940). De Amsterdamse School is onder andere herkenbaar aan de kleine ramen die extra hoog werden geplaatst. Dit gebeurde

vanuit het idee dat de 'arbeider zich thuis met het gezin moest bezighouden en niet afgeleid mocht worden'.

Korting op toegang

Het Amsterdams Historisch Museum nodigt de leden van de Dageraad uit om de nieuwe permanente tentoonstelling Amsterdam en de Amsterdammers te bezoeken. U vindt daarom in deze nieuwsbrief een kortingsbon van het museum. Bij inlevering van deze bon krijgt u 25% korting op de entreprijs voor een persoon. De entreprijs bedraagt normaal f 12.

In de P.L. Takbuurt bouwde De Dageraad 'kastelen voor arbeiders'



kortingsbon

AMSTERDAMS
Historisch Museum

Bij inlevering van deze bon krijgt u 25% korting op de entreprijs voor een persoon.



Beste Balie bezoeker,

Dit zijn de dagen van de gouden bergen, van het grote geld en van de beurskrach. Wees geen dief van je eigen portemonnee, dan ben je dom bezig. Financier met de hypotheek je aandelenhandel en wees je bewust van je marktwaaarde.

De Balie kan er niet meer omheen. Het denken in termen van markt en geld domineert vele discussies. De toekomst van de media? Wie de kabel in handen heeft, bepaalt. Wat moet Amsterdam met de openbare ruimte? Eerst de grondprijs weten. Wachttijsten in de zorg? Laat het marktmechanisme zijn werk doen. Niet genoeg geld voor onderwijs? Voor de economische groei moet het geld eerst naar autowegen en landingsbanen.

Nina Brink is bijna down, maar intussen zitten nog meer mensen dan voor haar beursgang gekluisterd aan de beurspagina's. Gokverslaafd zijn ze, met dollartekens in de ogen. De nieuwe economie heeft dan volgens president van de Nederlandse Bank Wellink wel een 'goede, kleine correctie' gekregen met de beursval van vrijdag 14 april, maar voor ons had het een flinke krach mogen zijn.

Het moet er maar eens over gaan, over die geldbelustheid. Dat nemen we ons voor. Daarom hebben we het plan om in juni de aanval te openen op de financiële markten onder het motto 'Lang leve de beurskrach'. Daarom staat ook een manifestatie over Amsterdam Wereldstad eind juni in het teken van de macht van het internationale groot- en flitskapitaal. Het wordt

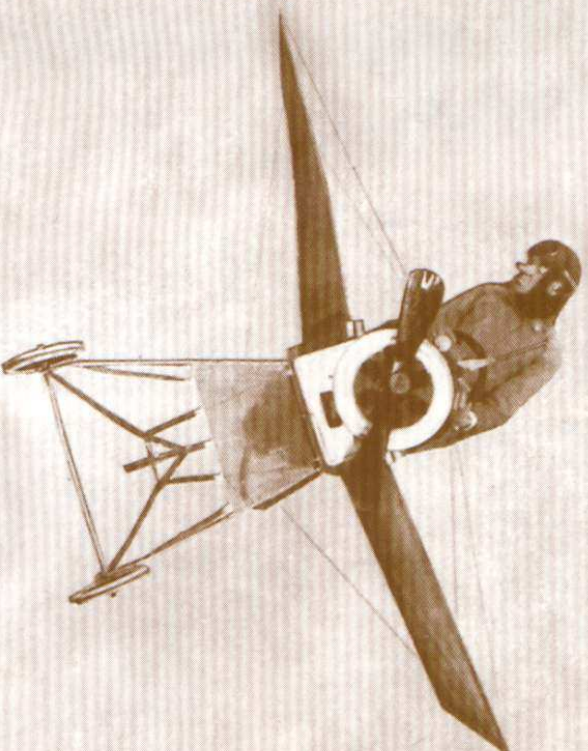
de seizoenslutter, tijdens het EK voetbal. U komt alles te weten over Amsterdam in een tijd waarin de beslissingen over de toekomst van de stad verder van ons af liggen dan ooit.

Gaat Amsterdam Ajax achterna? Het geld stroomt binnen, maar de club en de stad gaan ten onder! In de maanden mei en juni is er reden genoeg om oudewets kwaad te zijn. Komt allen!

André van Es

Terugkeer

9 T / M 13 20 . 00 UUR



Woningcorporatie niet altijd goede huisbaas

Vochtige muren, lekkende plafonds, hapende kachels, en een huisbaas die nooit thuis geeft. Het zijn de nachtmerries van huurders. Gedacht wordt dat vooral bewoners van particuliere huurwoningen lijden. Maar woningcorporaties kunnen er ook wat van, stellen het Wijksteunpunt Wonen en de Amsterdamse PvdA tijdens een werkbezoek in Oost.

Jeroen Koster van het Wijksteunpunt Wonen Groot Oost heeft met collega's schrijnende gevallen geselecteerd. "We hebben niet echt hoeven zoeken en ook niet de eerste voorbeelden genomen. We hebben in onze bestanden gekeken en gekozen voor vier huurders die hun verhaal duidelijk kunnen vertellen."

Sinds 1999 werven de huurreams actief huurders die problemen hebben. Er worden folders in de bus gestopt waarin de huurders op hun rechten wordt gewezen.

Koster: "Bij de huurcommissies winnen we veel zaken. Dat leidt tot huurverlagingen. Het probleem voor de huurder is dat de verhuurder het mankement vaak niet verhelpt tot er een dwangsom ligt." En met huurverlaging is de huurder volgens Koster niet geholpen: "Huurders met huuroeslag moeten de huurverlaging terugbetalen. Dat vergt administratieve rompslomp, waardoor huurders soms niet naar de huurcommissie willen." Het doel van de bepaling 'huurvermindering wegens gebreken' (7:257 Burgerlijk Wetboek) is de verhuurder financi-

eel onder druk zetten. Het gaat niet om lastenverlichting voor de huurder.

Sinds 2004 ontkende het Wijksteunpunt Wonen dat corporaties geen haar beter zijn dan particulieren. Alleen al in Oost heeft Koster enkele tientallen klachten verzameld. Bij corporaties zit er volgens hem een strategie achter: "Als een corporatie plannen heeft - slopen, renoveren, stedelijk vernieuwing - gaat het mis. Corporaties willen geen geld verspillen aan slooppanden. Het lukt dan niet altijd de woning aan minimale eisen te laten voldoen - vochtvrij, winddicht en veilig."

Maar hij signaleert meer oorzaken. De organisatie van corporaties is groot. "Ze communiceren slecht

met huurders. Het barst van de afdelingen. Onderhoudswerk is uitbesteed en de huurder komt tussen wal en schip terecht."

De PvdA-gemeenteraadsfractie wil er wat aan gaan doen. De bevindingen tijdens de rondgang langs huurders vielen raadslid Hetti Willemsen en medewerkster Hanneke Schaap niet mee. Willemsen: "Er bestaan dwangsomregelingen, maar klachten blijven desondanks jaren liggen, en dat is niet acceptabel."

"Er moet meer aandacht voor onderhoud komen, gericht op betere afspraken met verhuurders. Ook kun je denken aan huurcontracten waarin staat welke onderdelen wanneer aan vervanging toe zijn." Willemsen: "En gedupeerden moeten iets aan de huurverlaging over-

houden, ook als ze huuroeslag hebben." Verder wil ze dat stadsdelen de verhuurders, ook de corporaties, beter in de gaten houden. "Wij horen dat de stadsdelen coulantier zijn tegenover de corporaties, waar- schijnlijk omdat ze met hen samenwerken, bijvoorbeeld in de stedelijke vernieuwing. Maar stadsdelen moeten objectief en kritisch zijn."

Directeur Hans van Harten van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) reageert. "De corporaties hebben elk jaarlijks met tienduizend reparaties te maken. Het overgrote deel wordt snel en naar tevredenheid afgehandeld. Maar soms kost het meer tijd, zoals bij vocht en schimmel. Irritaties zijn begrijpelijk, maar het gaat om uit- zonderingen."





De vader van Moustafa el Moukhloufi constateert dat het vochtige huis weer aan een nieuw behangetje toe is. Hij behangt elke twee maanden, met vrienden.

Kleine Moustafa moet huis uit van de dokter

Veel eisen heeft het gezin niet. Het woont nog steeds in het appartement Insulindeweg 27ⁿ van De Alliantie, waar Hannan el Moukhloufi zo'n vijf jaar geleden als studente introk. Inmiddels is ze getrouwd en in 2006 is haar zoon geboren. Ook woont haar zusje bij hen in.

Al in het trappenhuis wordt het bezoek de adem ontnomen door de muffe lucht. Binnen bij El Moukhloufi valt het mee. De ramen staan open en er wordt met een spuitbus frisse lucht gemaakt.

Het huis is heel netjes ingericht en het behang ziet er nieuw uit, al zijn aan de randen vochtplekken zicht-

baar. "Mijn man behangt elke twee maanden het huis helemaal op-nieuw met vrienden. Maar helpen doet het niet."

De klachten zijn snel opgenoemd. El Moukhloufi: "We hebben last van vocht aan alle buitenmuren. De schimmel staat er op. Toen ik acht maanden zwanger was, namen de problemen snel toe. Het regent nu geregeld door de plafonds aan de binnenkant."

Sindsdien loopt het gezin de deuren bij de corporatie plat. Met de geboorte van hun kind aanstaande, wilde het gezin een goede woning hebben. De kleine Moustafa bleek astma te hebben. Hij mag volgens

de huisarts niet in het vochtige huis wonen. Moeder en zoon logeren daarom in vochtige en warme periodes bij haar ouders in Osdorp.

Moustafa heeft zichtbaar last van de zompige lucht. Hij blijft door zijn snottellen heen lachen, maar wrijft steeds maar in zijn rode oogjes en barst af en toe in een niesbui uit.

El Moukhloufi vertoont het hele gesprek wat zenuwtrekjes in haar gezicht en uiteindelijk staan haar de tranen in de ogen: "Het gaat ons om hem," zegt ze.

De Alliantie reageerde nergens op. Stadsdeel Zeeburg heeft de corporatie aangeschreven, het Wijksteun-

punt Wonen heeft het gezin proberen te helpen, maar tot dusverre zonder succes. Intussen is ze naar een advocaat gestapt.

De huur is laag, 180 euro. Maar het gezin heeft in nog geen driekwart jaar tijd drieduizend euro aan reparaties uitgegeven. "Zo komen we ook aan zeshonderd euro huur per maand. Dus we willen best verhuizen en meer betalen."

Dennis Walta van De Alliantie reageert koel en afstandelijk. "Ik vind het niet verstandig onze relaties met de huurders via de pers te bespreken. Nee, dat is echt niet handig. Ik zal u ons algemene beleid toesturen."

Sinds de jaren negentig denderen de huurteams door Amsterdam. Ze helpen in de strijd van huurders tegen particuliere huisjesmelkers die geen onderhoud plegen. Maar de woningcorporaties blijken geen haar beter.

tekst TON DAMEN
foto's JOHANNES ABELING

Vloer kon tegelzetter niet meer dragen

Al vier jaar zit de Sylvia Gruijl (47), caissière in een supermarkt, in de ellende. Ze kwam in 2004 via Ymere op haar bovenwoning op drie- en vierhoog in de Schalk Burgerstraat 80, bij het Krugerplein. Het gebouw, Amsterdamse school, werd in de jaren tachtig gerenoveerd en ziet er vanaf de buitenkant goed uit.

We treffen er ook een 'nette trap' aan. Gruijl had dan ook echt zin in haar huis. Maar al snel zag ze vochtplakken onderaan de muren. Daarna had ze lekkages in haar slaapkamers. Ze moest die ontruimen en een van haar zoons moest permannen op de bank slapen.



Huis lekt sinds 2006, meubels in de opslag

Ze begrijpt er niets van. Mathilde Summerville kwam vier jaar geleden terecht op de tweede verdieping van een nog niet zo oud pand, Zeeburgerdijk 362. Het dateert van 1989, maar zag er nieuw uit. Helemaal toen Summerville de binnenboel groots had aangepakt en er een donkerblauw paleisje van had gemaakt.

In 2006 was de corporatie op het balkon van het appartement boven haar aan het werk. Er werden tegels weggehaald, waarna lekkage ontstond. Kan gebeuren, dacht ze.

"Ik heb de woningcorporatie, Eigen Haard, gebeld om het te melden. Binnen een paar dagen is het verholpen, dacht ik."

Maar niemand kwam. "Bij ieder buite kon ik emmers neerzetten. Doordat het steeds opnieuw gebeurde, kreeg ik ook last van vochtplakken. Het water kwam ook op

Summerville begrijpt niet dat Eigen Haard niet reageert. "Uitzonderlijk lijkt het niet, want mijn broer in Zaandam heeft gelijksortige ervaringen, ook met Eigen Haard."

Uiteindelijk schreef Eigen Haard op 26 juni een brief aan Summerville, in antwoord op haar schrijven van 15 april: "Het probleem is dat Eigen Haard hier momenteel niets aan kan doen. Het betreft hier een constructiefout, onze afdeling Projectbureau is druk bezig om een definitieve oplossing te vinden."

Als mevrouw Summerville nog iets te vragen heeft, mag zij gerust nog eens contact opnemen, besluit de corporatie.

Het is nu augustus en enige voorgang is nog altijd niet te melden. "Al mijn mooie spulletjes staan opgeslagen, alsof ik midden in een verhuizing zit. Het eerste is de onzekerheid. Wanneer komt dit goed?"

Reactie**17 november 2010**

Betreffende de bezwaarschriften gericht tegen de besluiten van het Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel Zuid van 27 juli 2010 inhoudende dat aan De Alliantie drie splitsingsvergunningen voor het splitsen van Olympiaweg 69-99, Turnerstraat 25-33, Heraclesstraat 54-88, Discusstraat 1-31, Herculesstraat 122-132, Olympiaweg 101-123, Stadionweg 290-318, Turnerstraat 24-34, Olympiaweg 35-53, Speerstraat 12-18 en Herculesstraat 30-48 zijn verleend.

Dossier : 2010-0202, 2010-0203, 2010-0204
Staffwaren. : 8-115581, 8-115667, 8-115625
Bezwaarmaker : Stichting Belangenbehartiging Bewoners en Ondernemers Oud Zuid
Gemachtigde DB : J. Cohen
Datum: : 17 november 2010

Procedure

18 mei 2010	Ontvangen aanvraag splitsingsvergunning
7 juli 2010	Publicatie
27 juli 2010	Verlenen splitsingsvergunning
6 september 2010	Ontvangst bezwaarschrift
28 september 2010	Aanvullende gronden ontvangen

Ontvankelijkheid

Het bezwaarschrift is binnen de zes weken bezwaartermijn ingediend en is derhalve tijdig. Het bezwaarschrift voldoet tevens aan de eisen gesteld in artikel 6:5 Awb en is in die zin ontvankelijk. De Raad van State heeft nog een zaak van de Stichting met betrekking tot convenantsplitsen in behandeling. Mocht de Raad van State (tijdens de behandeling van onderhavig bezwaarschrift) oordelen dat de Stichting niet ontvankelijk is zal het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuid alsnog zo oordelen in deze zaken.

Regelgeving

Het is krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet verboden zonder vergunning een recht op een van de categorieën deel uitmakend gebouw te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en derde lid van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte dan wel deelnemings- of lidmaatschapsrechten te verlenen of het aangaan van een verbintenis daartoe.

De gemeenteraad van Amsterdam heeft in artikel 43 van de "Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010", krachtens artikel 33 lid 1 Huisvestingswet, een categorie van gebouwen aangewezen. Deze categorie omvat alle gebouwen totstandgekomen vóór 1940 en overigens slechts het gebied zoals dat was vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 8 augustus 1977, nummer 19 (Gemeentebblad 1977, afdeling 3, volgnummer 145). De gebouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, zijn tot stand is gekomen voor 1940 en liggen derhalve binnen de categorie als hiervoor bedoeld.

Op deze aanvraag is van toepassing het Convenant tussen "de gemeente Amsterdam en de gewone leden van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties".

Ingevolge artikel 3, eerste lid, van het Convenant Splitsing en Verkoop Sociale Huurwoningen 2002-2007 (verder te noemen: het Convenant), zoals vastgesteld op 4 maart 2002 en waarvan de werkingsduur is verlengd tot 1 januari 2008, streven partijen ernaar dat in 2010 35% van de woningvoorraad uit koopwoningen bestaat. Dit doel kan worden bereikt door uitbreidingsnieuwbouw, verkoop van sociale huurwoningen, verkoop van particuliere huurwoningen en vervangende nieuwbouw. Deze instrumenten zijn onderling uitwisselbaar. Wanneer naar verwachting van partijen één van genoemde instrumenten in meer of mindere mate zal bijdragen aan het vorengenoemde doel zullen andere instrumenten in evenredig meer of mindere mate worden ingezet. In voorkomende gevallen zullen partijen nader overleg voeren over de wijze waarop een en ander zal plaatsvinden.

Ingevolge artikel 4 van het Convenant zijn er ten behoeve van de realisatie van de verkoop geen beperkingen t.a.v. het aantal te splitsen woningen. (...)

Ingevolge artikel 6, eerste lid, van het Convenant is een splitsingsvergunning vereist in geval van splitsing van woonpanden gebouwd vóór 1 januari 1940 en gelegen in het gebied zoals bedoeld in artikel 43 van de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010.

Ingevolge artikel 6, tweede lid, van het Convenant wordt de splitsingsvergunning niet verleend als de indeling en staat van het onderhoud van het gebouw niet ten minste in overeenstemming zijn met:

a voor wat betreft de gemeenschappelijke delen van het gebouw, een kwaliteitsniveau zoals omschreven in de bijlage Minimaal kwaliteitsniveau.

b voor wat betreft de appartementsrechten, de voorschriften van hoofdstuk III van het Bouwbesluit.

Ingevolge artikel 6, derde lid, van het Convenant kan in afwijking van het bepaalde in lid 2 een splitsingsvergunning worden verleend indien door de corporatie een investeringsplan is vastgesteld, dat binnen een periode van 5 jaar of als dat eerder het geval is voor het moment dat de corporatie de meerderheid in de VvE verliest, leidt tot de bovenstaande kwaliteit, zulks ter beoordeling van de vergunningverlener. De uitvoering van het investeringsplan geschiedt binnen genoemde periode en is volledig voor rekening van de corporatie. Deze verplichting dient te worden opgenomen in de akte van verkoop en van overdracht. De corporatie rapporteert binnen een maand na afloop van genoemde periode over de realisatie van de kwaliteitseisen. Indien dat niet tot genoegen van de vergunningverlener heeft plaatsgevonden zal in het betreffende complex geen omzetting van huur- naar koopwoningen meer plaatsvinden.

Op grond van het "Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2008 tot en met 2016" wordt een splitsingsvergunning verstrekt, indien rekening is gehouden met de in artikel 5 van het Convenant omschreven aanvullende afspraken en uitzonderingen er geen strijd bestaat met de "Afdeling II Splitsing" van de "Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010" opgenomen regelgeving.

Aan artikel 6 van het Convenant wordt voldaan. In het besluit wordt vermeld: "Er is geen investeringsplan als bedoeld in artikel 6, lid 5, van het Convenant ingediend. In plaats hiervan worden de gebreken genoemd in de splitsingsrapportage gelden als het investeringsplan als het investeringsplan beschouwd."

De gevraagde vergunning hoeft niet geweigerd te worden in verband met de woonruimtevoorraad. Het totale quotum van stadsdeel Zuid is 1569 rechten. Op 1 juli 2010 waren er nog 375 rechten te vergeven. (Bron: site OGA
[http://www.erfpacht.amsterdam.nl/bijlagen/\(ii\)%20verkoop%20sd%20cum%202010.pdf](http://www.erfpacht.amsterdam.nl/bijlagen/(ii)%20verkoop%20sd%20cum%202010.pdf))

Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen de splitsing in appartementsrechten en er geldt geen stadsvernieuwingsplan. Er bestaat derhalve geen strijdigheid met de "Afdeling II Splitsing" van de "Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010".

Gronden van bezwaar

Het bezwaarschrift wordt hieronder verdeeld in punten waarop zal worden ingegaan.

1. Allereerst wordt er gesteld dat er gestopt dient te worden met de verkoop van sociale huurwoningen in stadsdeel Zuid.
2. De aantallen verleende splitsingsvergunningen overtreft 4 keer het aantal toegestane te verkopen corporatiewoningen van 1094 stuks.
3. De bewoners worden door de handelswijze van het bestuur op zeer ernstige en onevenredige wijze geschaad. Artikel 2, 8 en 13 EVRM worden hierdoor geschonden.
4. Verder wordt er gesteld dat de belangen van de betreffende huurders niet op evenredige wijze afgewogen zijn tegen het algemene volkshuisvestelijk belang.
5. De kleine en goedkope huurwoningen verdwijnen uit de sociale sector, waardoor het recht op wonen voor mensen met lage inkomens, zoals alleenstaanden, ouderen, gehandicapten en gezinnen, op termijn onmogelijk wordt gemaakt. Hierdoor is sprake van discriminatie en achterstelling en wordt het recht op leven (artikel 6 EVRM) geschonden.

Overwegingen

Allereerst, hoewel het niet als bezwaar wordt gemeld, het volgende;

In het besluit wordt vermeld: "Er is geen investeringsplan als bedoeld in artikel 6, lid 5, van het Convenant ingediend. In plaats hiervan worden de gebreken genoemd in de splitsingsrapportage gelden als het investeringsplan als het investeringsplan beschouwd." Het DB wil hierbij benadrukken dat er in de splitsingsrapportage wel een investeringsplan is opgenomen. Het convenant, noch de checklist, stelt exacte eisen aan een dergelijk investeringsplan. Een investeringsplan wordt niet per pand of woning gemaakt. Het is een zeer globaal stuk met de te verwachten kosten, opgedeeld in werkzaamheden zoals 'casco woning', 'voorzieningen woning' en 'ventilatie woning'.

Alle drie de dossiers bevatten een dergelijk investeringsplan als onderdeel van de splitsingsrapportage. Het DB beschouwt de splitsingsrapportage en de daarin vermelde voorgenomen investeringen voldoende informatie zoals bedoeld in het Convenant om de vergunning te verlenen. Het DB is voornemens dit in de beslissing op bezwaar te verbeteren.

Verder acht het DB het belangrijk te vermelden dat er op 29 april 2008 een beslissing op bezwaar is genomen voor een gelijk geval. Dat betreft de convenantsplitsingvergunning van Eigen Haard met betrekking op een aantal panden in de Diamantbuurt. Het bezwaar van de Stichting is hierbij ongegrond verklaard. Op 12 mei 2009 heeft de Rechtbank Amsterdam uitspraak gedaan in deze

zaak, en het beroep ook ongegrond verklaard. Op dit moment wacht het DB een uitspraak van de Raad van State af.

Overwegingen mbt de bezwaren

Ad 1 en 2. Er is een Convenant tot stand gekomen tussen de gemeente Amsterdam, de Amsterdamse stadsdelen, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam, waarin weliswaar het streven is opgenomen dat in 2010 35% van de woningvoorraad uit koopwoningen bestaat, echter wel onder vaststelling van een per stadsdeel maximum aantal door corporaties te verkopen woningen. In stadsdeel Zuid gaat het om 1569 woningen en uit verstrekte gegevens van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam blijkt dat het aantal verkochte woningen in stadsdeel Zuid onder deze norm ligt met nog 375 te vergeven verkooprechten. De Stichting trekt dat in twijfel door te stellen dat er al 4 keer zoveel rechten op woningsplitsingen in appartementsrechten zijn afgegeven. Echter, in het Convenant is een maximum gesteld aan het aantal door corporaties te verkopen woningen en niet, en ook is te lezen in artikel 4 van het Convenant, aan het aantal te verlenen splitsingsvergunningen. Op grond hiervan meent het DB dat niet kan worden gesteld dat de onderhavige splitsingsvergunning in strijd is met het geldende Convenant.

Het convenant stelt aldus een maximale totale hoeveelheid te verkopen woningen. De verkoop wordt dan ook zorgvuldig bijgehouden door het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (hierna OGA). Bij de stukken zijn uitdraaien van het OGA te vinden, die overigens op internet gevonden kunnen worden, waarin de cijfers van de verkoop te vinden zijn. De hoeveelheid splitsingsvergunningen/appartementsrechten die een stadsdeel mag uitgeven is niet aan een maximaal aantal verbonden. Alleen de verkoop, en dus het verdwijnen uit de woningvoorraad. Zoals uit die uitdraaien blijkt is voor stadsdeel Zuid het maximum nog niet bereikt.

Op de site van het OGA is het volgende te lezen:

Verkoop sociale huurwoningen vanaf 1998

In 1998 besloot de Amsterdamse gemeenteraad dat woningcorporaties een gedeelte (28.600 woningen) van hun sociale huurwoningvoorraad konden gaan verkopen. Op dat moment bestond maar 17 procent van de gehele woningvoorraad in de stad uit koopwoningen. In 2010 moet 35 procent van de woningen in Amsterdam uit koopwoningen bestaan.

Tweede Convenant splitsen en verkopen 2002-2007

In maart 2002 zijn een aantal afspraken over het splitsen en verkopen vastgelegd in het Tweede Convenant splitsing en verkoop sociale huurwoningen 2002-2007. Eind 2005 is besloten het Convenant te verlengen tot 1 januari 2008.

Betrokken partijen zijn:

de gemeente Amsterdam, de Amsterdamse stadsdelen, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam.

Er is vastgesteld dat er 55.000 rechten moeten worden gesplitst, om het percentage koopwoningen naar 35 procent te kunnen brengen.

Splitsen van erfpachtrechten

De woningbouwverenigingen splitsen erfpachtrechten die hele complexen en huizenblokken omvatten, in appartementsrechten. Zo krijgt iedere woning een eigen erfpachtcontract. Pas dan kan de woning verkocht worden. De bestemming van de woning wordt pas gewijzigd van huur- in koopwoning op het moment van verkoop. De gesplitste woningen kunnen worden verkocht aan de zittende huurder, of nadat deze de huur heeft opgezegd: aan derden.

2007: Tweede convenant verlengd tot 2016

De Amsterdamse gemeenteraad heeft onlangs ingestemd met het akkoord 'Bouwen aan de stad'. Dit akkoord is gesloten tussen de Algemene Federatie van Woningcorporaties en de gemeente Amsterdam. In het akkoord is afgesproken dat het Convenant splitsing en verkoop sociale huurwoningen 2002 t/m 2007 wordt verlengd tot en met 2016.

Het maximum aantal te verkopen woningen is voor de periode 2007-2016 met 12.000 extra woningen uitgebreid. Dit aantal komt bovenop het resterende aantal van ongeveer 19.000 nog te verkopen sociale huurwoningen. Dit betekent dat er tot en met 2016 nog 31.000 woningen verkocht mogen worden. Tot 2011 geldt echter per stadsdeel de maximale verkoopruimte zoals die is vastgelegd in het Convenant splitsing en verkoop sociale huurwoningen 2002 t/m 2007. De bouwjaargrens van de te verkopen woningen komt te vervallen.

In 2010 zal er een tussentijdse evaluatie van het convenant plaatsvinden.

Cijfers splitsen en verkopen

Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf voert de splitsingen van erfpachtrechten uit voor de woningcorporaties. Deze afdeling rapporteert het aantal gesplitste huurwoningen in Amsterdam en houdt ook de verkoop van deze woningen bij. Per kwartaal worden de cijfers splitsen en verkopen gepubliceerd op de website www.erfpacht.amsterdam.nl.

Ad 3, 4, en 5. Het gestelde dat mensenrechten worden geschonden door het verlenen van onderhavige vergunningen wordt niet overgenomen. De Stichting wenst te voorkomen dat te veel kleine en goedkope huurwoningen verdwijnen uit de sociale sector als gevolg waarvan volgens de Stichting het recht op wonen voor mensen met lage inkomens onmogelijk wordt gemaakt in stadsdeel Zuid. De wens op te komen voor die kwetsbare bewonersgroepen in het Stadsdeel kan helaas niet middels deze vergunningen. Het streven van de Stichting kan beter worden gedaan in het voortraject van beleidsmatige keuzes bijvoorbeeld in de Raad van de gemeente Amsterdam en stadsdeel Zuid. In het convenant dat al in het jaar 2002 is vastgesteld (en in 1998 een start is gemaakt met het vergroten van de hoeveelheid koopwoningen in de stad van 17% naar 35%) zijn de kaders voor vergunningverlening vastgesteld. Het stadsdeel Zuid heeft die kaders nochthans uit te voeren en heeft geen mogelijkheid hiervan af te wijken, noch een andere belangenafweging te maken.

Conclusie

Gezien het vorenstaande is de splitsingvergunning op juiste gronden verleend. Verzocht wordt dan ook om te adviseren het bezwaarschrift ongegrond te verklaren.

De woningverkoop zijn voorlopig stilgelegd door de Alliantie (voorheen de beruchte Dageraad)

Bezoekadres
Burgerweeshuispad 301
1076 HR Amsterdam

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 252 1250



**Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuid**

**Recht, Middelen & Mensen
Afdeling Juridische zaken**

Retouradres: Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam

Stichting Belangenbehartiging Bewoners en
Ondernemers Oud Zuid
De heer F.L.M. Verbart en dhr. H.J. van der Kleij
Saffierstraat 8-A hs
1074 GR AMSTERDAM

VERZONDEN 19 NOV. 2010

2010/20604
Datum 18 november 2010
Ons kenmerk 2010-0202, 2010-0203 en 2010-0204
Behandeld door Mw. S.J. de Jager
Doorkiesnummer 020-2521455
Doorkiesfaxnummer 020-2521479
E-mail s.dejager@zuid.amsterdam.nl
Bijlage(n) 1
Onderwerp Reactie Dagelijks Bestuur naar aanleiding van uw bezwaarschrift d.d. 6 september 2010 gericht tegen splitsingsvergunningen met kenmerk 8-115581, 8-1155667 en 8-115626

Geachte heer Verbart en heer Van der Kleij,

Zoals bekend zal er een hoorzitting van de Adviescommissie Bezwaarschriften die naar aanleiding van bovengenoemd bezwaarschrift worden gehouden op **donderdag 2 december 2010 om 11.15 uur**. De hoorzitting vindt plaats in zaal 0.13 van het Tripolis Gebouw 300 aan het Burgerweeshuispad 301 te Amsterdam.

Hierbij ontvangen jullie de reactie van het Dagelijks Bestuur op bovengenoemd bezwaarschrift.

Tot tien dagen voor de hoorzitting kunt u aanvullende stukken indienen bij het secretariaat van de commissie. U kunt deze richten aan Stadsdeel Zuid, Tripolis Gebouw 300, Burgerweeshuispad 301, kamer 3.21/22 of Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam.

Alle stukken die op de zaak betrekking hebben, liggen uiterlijk vanaf **donderdag 25 november 2010** ter inzage. U kunt hiervoor van maandag t/m vrijdag van 09.00 – 17.00 uur terecht bij de voorlichtingsbalies van het regiokantoor aan het Burgerweeshuispad 301 en het regiokantoor aan de President Kennedylaan 923 te Amsterdam.

Tijdens de hoorzitting kunt u zich laten bijstaan door iemand of door een gemachtigde laten vertegenwoordigen. Deze gemachtigde moet dan een schriftelijke machtiging van u kunnen tonen, tenzij u zelf ook bij de zitting aanwezig bent of deze gemachtigde een advocaat is.

Ten slotte wijs ik u erop dat de commissie niet zelf op de bezwaarschriften beslist, maar

advies uitbrengt aan het Dagelijks Bestuur. Het Dagelijks Bestuur zal vervolgens een beslissing op bezwaar nemen.

De beslissing op het bezwaarschrift wordt verdaagd ingevolge art. 7.10 lid 3 van de Algemene wet bestuursrecht tot uiterlijk 25 januari 2011

Ik vertrouw erop u op deze wijze voldoende te hebben geïnformeerd, maar wanneer u nog vragen heeft, kunt u altijd contact met mij opnemen.

Namens het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Zuid,

Hoogachtend,



S. de Jager
Secretariaat Adviescommissie Bezwaarschriften

Bezoekadres
Burgerweeshuispad 301
1076 HR Amsterdam

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 252 1250



**Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuid**

Recht, Middelen & Mensen

Retouradres: Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam

Stichting Belangenbehartiging Bewoners en
Ondernemers Oud Zuid
dhr. F.L.M. Verbart en dhr. H.J. van der Kleij
Saffierstraat 8-A hs
1074 GR AMSTERDAM

VERZONDEN 19 NOV. 2010



2010 20687

Datum	2010-0202, 2010-0203, 2010-0204
Ons kenmerk	B. de Boer
Behandeld door	020 2521451
Doorkiesnummer	B.deboer@zuid.amsterdam.nl
E-mail	
Onderwerp	Bestissing op bezwaar tegen splitsingsvergunningen kenmerk 8-115581, 8-115667 en 8-115625

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van uw bezwaarschrift tegen de splitsingsvergunningen met kenmerk 8-115581 (Olympiaweg 35-53, Speerstraat 12-18, Herculesstraat 30-48), 8-115667 (Discusstraat 1-31, Herculesstraat 120-134, Olympiaweg 101-123, Stadionweg 290-320, Turnerstraat 24-34) en 8-115625 (Olympiaweg 69-95, Turnerstraat 25-33, Herculesstraat 54-88) berichten wij u als volgt.

Op grond van artikel 8:1 jo. 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan alleen een belanghebbende bezwaar of beroep indienen. Onder belanghebbende moet worden verstaan degene wiens belang rechtstreeks bij het besluit is betrokken en dat hem of haar in voldoende mate onderscheidt van anderen.

Uit het bovenstaande volgt dat voorzover u geen bewoner/huurder van een der te splitsen panden bent, u niet als belanghebbende in de zin van de Algemene wet bestuursrecht bij dat besluit kan worden aangemerkt.

Indien u wel bewoner/huurder van een der te splitsen panden bent geldt, voorzover het betreft het op dat pand ziende besluit, het volgende.

Een splitsingsvergunning voorziet slechts in publiekrechtelijke toestemming om het eigendomsrecht van een pand om te zetten in appartementsrechten.

Een splitsingsvergunning eerbiedigt het woonrecht van de bewoners/huurders en brengt in de regel geen verandering in de woonsituatie. Dit kan slechts anders zijn indien aan de splitsingsvergunning voorwaarden zijn gesteld die van invloed zijn op de woonsituatie van bewoners/huurders.

De onderhavige splitsingsvergunning bevat echter geen zodanige voorwaarde(n), waardoor u niet rechtstreeks in uw woonsituatie wordt geraakt en u dus evenmin als belanghebbende in de zin van de Algemene wet bestuursrecht kunt worden aangemerkt.

De namen van de 57 bezwaarmakers zijn vanwege privacyredenen weggelaten

Kenmerk 2010-0202, 2010-0203, 2010-0204
Pagina 2 van 3

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuid

Op grond hiervan is uw bezwaarschrift als kennelijk niet-ontvankelijk aangemerkt. Uw bezwaarschrift is daarom niet inhoudelijk behandeld en op grond van artikel 7:3 onder a. van de Algemene wet bestuursrecht is van horen afgezien.

Gelet op het bovenstaande besluiten wij de bezwaarschriften van:

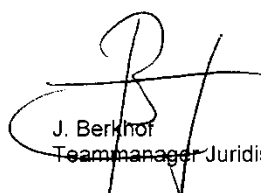
57 personen

niet-ontvankelijk te verklaren.

16 NOV, 2010

Besloten door het Dagelijks Bestuur in zijn vergadering van

Overeenkomstig het door het dagelijks bestuur genomen besluit.



J. Berkhof
Teammanager Juridische Zaken

De belanghebbende bij dit besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na verzending hiervan beroep instellen bij de rechtbank Amsterdam, Sector Bestuursrecht, postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Het beroepschrift moet zijn ondertekend en dient tenminste te bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden waarop het beroepschrift berust. Zo mogelijk dient een kopie van het bestreden besluit bijgevoegd te worden. Van de indiener van het beroepschrift wordt een griffierecht geheven door de griffier van de rechtbank. Nadere informatie over de hoogte van het griffierecht en de wijze van betalen wordt door de griffie van de rechtbank verstrekt. Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Wel kan de indiener van het beroepschrift tevens om een voorlopige voorziening verzoeken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank.

Een voorlopige voorziening kan door de voorzieningenrechter worden getroffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Van de verzoeker om een voorlopige voorziening wordt eveneens een griffierecht geheven.

Secretariaat adviescommissie bezwaarschriften,
Stadsdeel Zuid, Afd. Juridische Zaken,
t.a.v. Mw. S.J. de Jager en mr. R. Lanting.
Per fax aan de Gemeente Amsterdam nr. 020-5522402 met doorzendplicht aan het stadsdeel Zuid

Amsterdam, 2 december 2010

Aangeboden onder protest op het regiokantoor aan de Pres. Kennedylaan 923 tegen bewijs van ontvangst, wegens niet werkende faxnummers bij uw afdeling en het centrale nummer van het stadsdeel Zuid.

Uw kenmerk: 2010-0202 , 0203 en 0204 (61bezwaarschriften verleende splitsingsvergunningen onder de nrs. 115581, 667 en 625.)

Betreft: bevestiging eis tot wraking van de hoorcommissie en schending van EVRM 6

Geachte mevrouw de Jager en mr. Lanting,

Hierbij wil de Stichting Belangenbehartiging Bewoners en Ondernemers Oud Zuid bevestigen, dat er geen sprake is geweest van een onafhankelijke zitting op 2 december 2010, omdat de Stichting niet van te voren schriftelijk is medegedeeld, wat de nevenfuncties zijn van de commissieleden.

Hierom was ook al schriftelijk op 29 november jl. verzocht.

Ook wordt verwezen naar de tijdens de zitting ingebrachte mondelinge -en schriftelijke argumenten.

Tevens wordt vastgesteld, dat bij inzage van de stukken apart om de agenda van betreffende zittingsdag moest worden verzocht en het beleid is, dit niet bij de stukken te sluiten.

Bij het regiokantoor Pres. Kennedylaan lagen geen stukken voor de hoorzitting ter inzage en kwamen de Stichting en bewoners voor niets. Tijdens de zitting is wederom om de nevenfuncties verzocht.

Daaruit bleek, dat er geen sprake was van een onafhankelijke commissie, aangezien dhr. mr. drs. R van Baaren in zijn hoofdfunctie werkzaam is bij de Raad van State en hierbij een belang heeft als onderdeel van de Raad van State, welke instantie een dag eerder een negatief oordeel heeft gegeven in een gelijkwaardige splitsingsprocedure, waarbij de Stichting is betrokken en waarvan alleen de commissie op de hoogte was. Kennelijk was de uitspraak vervroegd met het oog op deze zitting.

Dhr. R van Baaren kan nooit een onafhankelijk oordeel geven over de lopende splitsingszaak, die uiteindelijk ook bij de Raad van State wordt behandeld.

Het gevolg hiervan is, dat de Stichting en bewoners geen eerlijke- en onafhankelijke procedure op grond van artikel 6 EVRM bij de Raad van State kunnen verwachten, aangezien - mr. van Baaren/ de Raad van State- in deze lopende procedure een uitspraak zal doen.

Mw. Neleman stelde geen nevenfuncties te hebben, maar heeft niet haar hoofdfunctie genoemd.

Welke titels- en bekwaamheid heeft Mw. Neleman om in deze commissie te kunnen zitten?

De onafhankelijkheid van Dhr. mr. ing. L.J. Wildeboer wordt in twijfel getrokken, aangezien niet is na te gaan voor welke partijen en /of in welke zaken hij heeft opgetreden.

De Stichting en de bewoners eisen nogmaals, dat deze commissie wordt vervangen door een onafhankelijke commissie.

De Stichting protesteert met klem tegen het op de zitting door de commissie uitgesproken standpunt, dat alleen de Awb bij wraking van toepassing is en niet het EVRM.

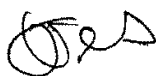
De Stichting beroept zich op het EVRM en de jurisprudentie van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens en eist wraking.

De Stichting verzoekt hierbij om alle namen van de hoorcommissies.

Welke instantie heeft deze personen uitgezocht? Door wie zijn zij benoemd en onder welke voorwaarden?

Hoogachtend,

F.L.M. Verbart



Secretaris Stichting Belangenbehartiging Bewoners en Ondernemers Oud Zuid

Correspondentieadres: Saffierstraat 8 A hs., 1074 GR Amsterdam

BEWIJS VAN ONTVANGST

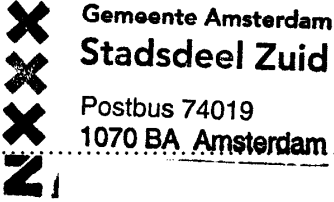
Aan het Secretariaat adviescommissie bezwaarschriften
Stadsdeel Zuid
Afd. Juridische Zaken,
t.a.v. Mw. S.J. de Jager en mr. R. Lanting

Brief d.d. 2 december 2010 met bevestiging van eis tot wraking en schending van EVRM 6.
Onder protest aangeboden op het regiokantoor aan de Pres. Kennedylaan 923 tegen bewijs van
ontvangst wegens niet werkende faxnummers bij uw afdeling en het centrale nummer.

**Dit is een afschrift van de per fax aan de Gemeente Amsterdam verzonden brief, aangeniet aan
het bewijs van ontvangst.**

Uw kenmerk: 2010-0202 , 0203 en 0204 (61 bezwaarschriften verleende splitsingsvergunningen
onder de nrs. 115581, 667 en 625.

Indiener: Stichting Belangenbehartiging Bewoners en Ondernemers Oud Zuid


Stempel stadsdeel Zuid.....

Datumstempel..... **06 DEC. 2010**

Paraaf baliemedewerker.....


Amsterdam, 29 november 2010

Secretariaat adviescommissie bezwaarschriften
Stadsdeel Zuid

Afd. Juridische Zaken,

t.a.v. Mw. S.J. de Jager en mr. R Lanting

Aangeboden onder protest bij gebouw Tripolis nr. 301 tegen bewijs van ontvangst wegens niet werkende faxnummers bij uw afdeling en het centrale nummer.

Uw kenmerk: 2010-0202 , 0203 en 0204 (61 bezwaarschriften verleende splitsingsvergunningen onder de nrs. 115581, 667 en 625.

Geachte mevrouw de Jager en mr. Lanting,

De stukken voor de hoorzitting liggen niet op beide kantoren ter inzage.

Deze ontbreken op de Pres Kennedylaan 923. Dit is bevestigd door de balie en doorgegeven aan Ton Lanting op maandag 29 november 2010 rond 15.00 uur.

Er is niet voldaan aan de wettelijke procedure. Daarom moet u de zitting op een later tijdstip houden.

Er wordt alvast om de nevenfuncties verzocht van de onderstaande commissieleden.

Dit zijn: dhr. mr. ing. L.J. Wildeboer, dhr. mr. drs. R. van Baaren en mevr. Mr. I.W. Neleman.

Kunt u hiervan schriftelijk mededeling doen?

De Stichting heeft het bezwaarschrift (zie nadere gronden) mede namens 27 bewoners ingediend.

Hiervan wordt in de uitnodiging geen melding gemaakt.

Ook de overige bezwaarmakers worden niet genoemd.

Voor de ontvankelijkheid van de Stichting wordt verwezen naar de brief van 11 september 2007 onder kenmerk: 07-170.

Doordat alle bewoners, ook die de Stichting hebben gemachtigd geen uitnodiging hebben gekregen om aanwezig te zijn op de hoorzitting, betekent dit een schending van het toegang tot het recht.

Er is niet voldaan aan artikel 7.2 Awb.

Eveneens is sprake van het schenden van het EVRM artikel 6.

De volgende stukken ontbraken in het dossier, die wel eerder zijn ingediend en aan de commissie nu worden onthouden.

-Blad 2 van het bezwaarschrift van 5 september 2010 van de Stichting op nader aan te voeren gronden, inclusief het aanbodbewijs. De bijlagen 16 en 20 bij de nadere gronden van bezwaar.

Tenminste 10 van de 27 machtigingen. Daarbij zijn alleen de oneven bladen gekopieerd, ook die via de Gemeente Amsterdam per fax zijn gezonden van E. Meijer Mevr. C. Brockmeier, ontbreken.

De 63 bezwaarschriften van bewoners tegen de verleende splitsingsvergunningen, inclusief de afgifte bewijzen.

De niet genoemde 4 bezwaarschriften waarover geen besluit is genomen.

Vanwege privacy redenen zijn de 4 namen en adressen van de bewoners weggelaten.

De Stichting verzoekt om aanhouding van de hoorzitting.

Genoemde stukken worden onder protest tegen een bewijs van ontvangst bij het stadsdeel op dinsdag 30 november aangeboden.

De Stichting verneemt van u.

Met vriendelijke groet,

F.L.M. Verbart



Secretaris Stichting Belangenbehartiging Bewoners en Ondernemers Oud Zuid

Correspondentieadres: Saffierstraat 8 A hs., 1074 GR Amsterdam

Amsterdam, 30 november 2010

Secretariaat adviescommissie bezwaarschriften

Stadsdeel Zuid

Afd. Juridische Zaken,

t.a.v. Mw. S.J. de Jager en mr. R Lanting

Aangeboden onder protest op het regiokantoor aan de Pres. Kennedylaan 923 tegen bewijs van ontvangst wegens niet werkende faxnummers bij uw afdeling en het centrale nummer.

Uw kenmerk: 2010-0202 , 0203 en 0204 (61 bezwaarschriften verleende splitsingsvergunningen onder de nrs. 115581, 667 en 625.

Geachte mevrouw de Jager en mr. Lanting,

Hierbij de in het dossier ontbrekende stukken die wel in het bezit zijn van het stadsdeel maar aan de commissie worden onthouden.

Betreffende stukken hebben ook niet ter inzage gelegen, zodat er geen sprake is van een open-eerlijke en democratische procedure.

-De 61 bezwaarschriften en niet 57 waarover onterecht een besluit is genomen zonder bezwaarden te horen.

Dit zijn 5 aparte setjes, inclusief de per fax aan de gemeente verzonden 6 bezwaarschriften, het aanbiedbewijs van het bezwaarschrift van de Stichting met nog 7 bezwaarschriften en drie setjes met elk 18,22 en 7 bezwaarschriften met overzichtslijsten van de indieners.

-De correctie aantallen machtigingen 27 stuks.

-De producties nrs 16 en 20.

-Faxbewijs machtiging via gemeente Amsterdam van E Meijer, tevens per bewijs van ontvangst onder protest.

-Brief aan huurdersvereniging Zuid d.d. 4 november 2010 en niet kiest voor de huurders.

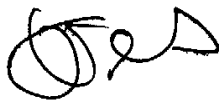
-Aankondiging van 24 februari 2010 aan een van de huurders van de Alliantie om de woning te kopen.

De Stichting zal op de zitting nog met nadere stukken komen waaruit de rol van de Alliantie met het stadsdeel blijkt.

Voor het overige wordt verwezen naar de brief van 29 november jl.

Hoogachtend,

F.L.M. Verbart



Secretaris Stichting Belangenbehartiging Bewoners en Ondernemers Oud Zuid

Huurdersvereniging Zuid
T.a.v. de voorzitter,
Dhr. F. Agterkamp
P/a Hendrik Jacobszstraat 4-6
1075 PD Amsterdam

Amsterdam, 4 november 2010

Beste Huurdersvereniging,

In oktober 2010 stond in uw nieuwsbrief een artikel over woningsplitsing door de woningcorporatie De Alliantie.

Dit onder de kop: "wat is De Alliantie met de Marathonbuurt van plan"

Daarin wordt reclame gemaakt voor het kopen van een sociale huurwoning en worden met name de contactgegevens van De Alliantie vermeld.

U bent er mee bekend, via uw bestuurslid mw. Willems, dat er voor de woningverkoop onder bewoners geen draagvlak bestaat en dat er tientallen bezwaren zijn ingediend, ook door mw. Willems.

Het wekt bovendien bevreemding, dat u in uw nieuwsbrief hierover geen informatie verstrekt.

Het is ons bekend, dat uw organisatie in 2002 heeft ingestemd met de ondertekening van het convenant verkoop sociale huurwoningen (28.500 woningen) door de huurdersvereniging Amsterdam. Fred Gersteling tekende namens de huurdersvereniging. (Momenteel zit hij voor de SP in de provinciale Staten van Noord-Holland.)

Uw Vereniging heeft vervolgens stilzwijgend ingestemd met de verlenging van het convenant uit 2002 tot 2016 met 12000 extra te verkopen sociale huurwoningen.

Eén van uw doelstellingen, zoals aangegeven in uw nieuwsbrief, is op te komen voor de belangen van huurders en behoud van de betaalbare woningvoorraad.

Dit is hiermee in volstrekte tegenspraak.

Hiermee wordt huurders een rad voor ogen gedraaid en werkt uw organisatie direct mee aan de stadsdeelpolitiek om huurders weg te jagen en aan het verdwijnen van de sociale huurwoningvoorraad.

De Marathonbuurt wordt mede door uw gedoogbeleid verkwanseld aan de makt en door speculatie.

Huurders worden geïntimideerd om medewerking te geven aan nep-isolatie en overbodige renovatie waarbij ouderen woonachtig op de begane grondwoningen gedwongen worden uitgeplaatst. (Olympiacomplex blok 1)

De complexen van de Alliantie worden verkocht terwijl de woningen langdurig niet zijn onderhouden en sprake is van langdurige leegstand. Uw organisatie zwijgt en is zo medeplichtig.

Het wordt tijd dat u zich als organisatie opheft of werkelijk de kant kiest van de huurders en daarbij uw doelstellingen, namelijk het zo optimaal mogelijk behartigen van huurdersbelangen gestalte geeft.

Hoogachtend,

Stichting Belangenbehartiging Bewoners en Ondernemers Oud Zuid

Secretaris F.L.M. Verbart
w.g.

Voorzitter H.J. van der Kleij
w.g.

c.c. locale media

Correspondentieadres: Saffierstraat 8-A hs, 1074 GR Amsterdam.

De brief is volledig genegeerd door het bestuur van de huurdersvereniging Zuid

Stadsdeel Zuid
Tripolisgebouw,
Burgerweeshuispad 301,
Amsterdam,
T.a.v. dhr. M. Camara
Afd. Vergunningen

Amsterdam, 3 november 2010

Eis handhaving m.b.t. de nummers 8-115581, 9-115667, 8-115625

Geachte heer Camara,

De Alliantie heeft op 27 juli 2010 voor 413 woningen een splitsingsvergunning gekregen. Tegen de verleende splitsingsvergunning van een aantal woningen in de Marthon/Stadionbuurt loopt een bezwaarprocedure.

Er zijn tenminste 60 bezwaarschriften ingediend.

Desondanks gaat de Alliantie via makelaar Era vastgoed BV door met het aanbieden van woningen voor de verkoop aan derden en aan zittende huurders.

De volgende woningen zijn verkocht of staan te koop:

Discusstraat 13-I en 21-I, Stadionweg 298, 300 en 304 en Olympiaweg 105.

Dit wordt via de makelaar Era vastgoed BV geregeld.

De makelaar is hierop aangesproken en zou de verkoopborden van de woningen per direct verwijderen.

Nu ruim 4 weken later staan de borden waarop de verkoop bekend wordt gemaakt er nog steeds.

De splitsingsvergunning hierdoor is nog niet ingevoerd in het kadaster.

Het stadsdeel dient hierop te handhaven, dit op basis van de huisvestingswet en de huisvestingsverordening, anders dreigen er schadeclaims van toekomstige kopers en diegenen die al verplichtingen zijn aangegaan.

Daarom word u met klem gevraagd hiertegen op te treden.

Bij eerdere bezwaarprocedures heeft het stadsdeel wel direct gehandeld en zijn verkopen in bv. de Diamantbuurt teruggedraaid. Wij verwachten dat voor de Alliantie geen uitzondering wordt gemaakt.

Gaarne verneemt de Stichting Belangenbehartiging Bewoners en Ondernemers Oud Zuid per omgaande van u naar aanleiding van het bovenstaande.

Hoogachtend, Stichting Belangenbehartiging Bewoners en Ondernemers Oud Zuid,

Secretaris F.L.M. Verbart

Voorzitter H.J. van der Kleij

w.g.

w.g.

Een afschrift is gezonden aan Mw. mr. E. Hameleers, afd. Juridische Zaken van het stadsdeel Zuid.

Correspondentieadres: Saffierstraat 8 A hs, 1074 GR Amsterdam

Bezoekadres
Burgerweeshuispad 301

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 678 1679



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuid

Afdeling Handhaving en Veiligheid

Retouradres: Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam

Stichting Belangenbehartiging Bewoners en
Ondernemers Oud-Zuid
T.a.v.: het bestuur
Saffierstraat 8 A
1074 GR AMSTERDAM

VERZONDEN 23 DEC. 2010

2010/19706

Datum

Ons kenmerk

83-196278

Behandeld door

R.W. Tesselaar

Doorkiesnummer

020 2521796

Onderwerp

Besluit afwijzen handhavingverzoek inzake splitsingsvergunningen met de volgende kenmerken 8-115581, 8-115667 en 8-115625.

Geacht bestuur,

In uw brief van 4 november 2010 verzoekt u ons de aan de woningstichting "de Alliantie Amsterdam" verleende vergunningen voor het splitsen van het recht op een aantal woongebouwen in afzonderlijke appartementsrechten in te trekken. Het gaat hier om de volgende, op 27 juli 2010 afgegeven splitsingsvergunningen:

1. Splitsingsvergunning (kenmerk: 8-115581) voor het splitsen van woongebouwen in 165 afzonderlijke appartementsrechten op de adressen Olympiaweg 35-53, Speerstraat 12-18 en Herculesstraat 30-48;
2. Splitsingsvergunning (kenmerk: 8-115625) voor het splitsen van woongebouwen in 253 afzonderlijke appartementsrechten op de adressen Olympiaweg 69-99, Turnerstraat 25-33 en Herculesstraat 54-88;
3. Splitsingsvergunning (kenmerk: 8-115667) voor het splitsen van woongebouwen in 364 afzonderlijke appartementsrechten op de adressen Discusstraat 1-31, Herculesstraat 122-132, Olympiaweg 101-123, Stadionweg 290-318 en Turnerstraat 24-34.

U schrijft ons dat een aantal van de hierboven genoemde woningen momenteel door een makelaar te koop worden aangeboden terwijl deze woningen nog niet als afzonderlijke appartementsrecht in het Kadaster staan geregistreerd. U verzoekt ons om op grond van de Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening hiertegen handhavend op te treden.

In reactie op uw verzoek berichten wij u in een aantal, specifiek in de Huisvestingswet en de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010, vermelde situaties bevoegd zijn om handhavend op te treden. Het gaat hier bijvoorbeeld om het splitsen van gebouwen, behorende tot een in de huisvestingsverordening daartoe aangewezen categorie, zonder dat wij hiertoe

splitsingsvergunning hebben verleend. Ook zijn er in de Huisvestingswet en de huisvestingsverordening situaties beschreven waarin wij verplicht zijn over te gaan tot intrekking van een verleende splitsingsvergunning.

Deze gronden voor intrekking van een splitsingsvergunning staan vermeld in artikel 38 van de Huisvestingswet en artikel 55 van de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010. Op grond van deze artikelen zijn wij bevoegd om een splitsingsvergunning in te trekken indien niet binnen een jaar nadat het besluit tot vergunningverlening onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot overschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, als bedoeld in artikel 109 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Gelet op de datum van vergunningverlening en het door u op 5 september 2010 ingediend bezwaarschrift, waarop nog door ons moet worden beslist, stellen wij vast dat de splitsingsvergunning nog niet onherroepelijk is geworden. Om deze reden zien wij geen aanleiding om thans tot intrekking van de splitsingsvergunning over te gaan.

Het gegeven dat een aantal in de splitsingsvergunning betrokken woningen op dit moment te koop worden aangeboden, terwijl nog niet is overgegaan tot overschrijving van de akte tot splitsing in appartementsrechten in de openbare registers, komt voor rekening en risico van de vergunninghouder. Op grond van de in de Huisvestingswet en de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010 neergelegde regeling is een dergelijke handeling, ofwel deze door u als ongewenst wordt ervaren, niet verboden.

Een andere grondslag voor intrekking van de splitsingsvergunning is op grond van deze artikelen gelegen in een omstandigheid waarin de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren. Ons is niet gebleken dat in deze situatie hiervan sprake is.

Op grond van het vorenstaande wijzen wij het door u gedane verzoek om handhaving af.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben bericht. Bij vragen of opmerkingen over dit besluit kunt u contact opnemen met de heer R.W. Tesselaar van de afdeling Handhaving en Veiligheid; telefonisch bereikbaar onder nummer 020-2521796. Een afschrift van dit besluit zal aan de vergunninghouder worden verzonden.

Hoogachtend,
namens het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Zuid,



M.J.M. van der Vlucht-Smit
Afdelingsmanager Handhaving en Veiligheid

Bezoekadres
Burgerweeshuispad 301

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 2524365



**Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuid**

Afdeling Handhaving en Veiligheid

Retouradres: Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam

Stichting Belangenbehartiging Bewoners en
Ondernemers Oud-Zuid

T.a.v.: het bestuur
Saffierstraat 8 A
1074 GR AMSTERDAM

VERZONDEN 27 DEC. 2010

Datum
Ons kenmerk
Behandeld door
Bijlage

83-196278 2010/22699
R.W. Tesselaar
Afschrift besluit 23 december 2010

Onderwerp

Uw ingebrekestelling in verband met het niet tijdig beslissen op het door u ingediend handhavingverzoek.

Geacht bestuur,

Op 22 december 2010 hebben wij uw brief ontvangen waarin u ons in gebreke stelt omdat wij volgens u de termijn om te beslissen op het door u ingediend handhavingverzoek hebben overschreden. Het betreft hier uw verzoek van 4 november 2010 om handhavend op te treden in verband met een door ons afgegeven vergunning voor het splitsen van het recht op een aantal woongebouwen in afzonderlijke appartementsrechten.

In reactie hierop berichten wij u dat op 22 december 2010 de beslistermijn echter nog niet is verstreken. Voor het beslissen op handhavingverzoeken geldt een termijn van 8 weken. Gelet op de datum van ontvangst van uw handhavingverzoek betekent dit dat wij uiterlijk 30 december 2010 een besluit op uw verzoek moeten nemen. Hierdoor kan uw brief niet dienen als een ingebrekestelling als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht.

In dit verband melden wij u op 23 december 2010 een besluit te hebben genomen op het door u gedane handhavingverzoek. Hoewel dit besluit reeds aan u is toegezonden voegen wij voor de volledigheid een afschrift van dit besluit bij deze brief.

Op grond van het vorenstaande is dan ook geen dwangsom verschuldigd.

Bij vragen of opmerkingen kunt u contact opnemen met de heer R.W. Tesselaar van de afdeling Handhaving en Veiligheid, bereikbaar onder telefoonnummer 020-2521796.

Hoogachtend,
Namens het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Zuid,

M.J.M. van der Vlugt-Smit
Afdelingsmanager Handhaving en Veiligheid