

FRACTIE



BELANGEN

P/A
SAFFIERSTRAAT 204
1074 GZ AMSTERDAM

Telnr. 020-6643282

Amsterdam, 12 november 2014

Blad 1 van twee

Stadsdeel Zuid
Afd. Bestuursondersteuning
t.a.v. de Secretaris van de Bestuurscommissie
Leden van de Bestuurscommissie
Per fax aan nr. 020-2524365

Schriftelijke vragen,

De fractie wil een schriftelijke beantwoording.

Schriftelijke vragen, inzake terugdraaien verkoop atelierwoningen
Zomerdijkstraat, oude Wa- bestemming weer opnemen in bestemmingsplan.

De vragen die wij hebben zijn naar aanleiding van de beantwoording van de vragen uit het Dagelijks Bestuur met betrekking tot de bevoegdheid.

1. In het convenant Bouwen aan de stad staat, dat partijen de wettelijk kaders van de Overlegwet moeten respecteren. In het geval van de Zomerdijkstraat heeft woonstichting De Key, de huurdersvereniging Arcade niet om advies gevraagd. De vraag is of het stadsdeel niet behoort te controleren of de corporatie zich aan de afspraken houden. In de hele procedure is er op geen enkele wijze, zowel woonstichting De Key, als door het stadsdeel contact opgenomen met de bewoners. Kan het db dit uitvoerig motiveren?
2. In het convenant Bouwen aan de stad wordt alleen gesproken van woningen en niet Wa- woning-atelier.
Op het moment dat de splitsingsvergunning door woonstichting De Key is aangevraagd rust op het ateliercomplex aan de Zomerdijkstraat- de Wa-bestemming.
Het is de vraag of „woon-werk complex" met een bijzondere bestemming binnen de afspraken van het convenant vallen.
Gaarne een uitgebreide motivering?
3. Het is niet duidelijk op basis van welke gegevens de splitsingsvergunning is afgegeven en wie deze gegevens heeft verstrekt. In het gesprek is de bewoners een tekst overgelegd waarin het complex aan de Zomerdijkstraat is omschreven als woningen. Bewoners hebben de tekst van het oude bestemmingsplan overgelegd en het stadsdeel zou onderzoeken op basis van welke tekst de splitsingsvergunning is verleend en de uitslag van het onderzoek terugkoppelen aan de bewoners. Ook verzoeken wij u de tekst die ter inzage is getoond aan de bewoners te overleggen met een verklaring van de herkomst van het stuk?

4. De oppervlakte van de werkruimte van de atelierruimte bedraagt in enkele van de appartementen meer dan 40%. In het nieuwe bestemmingsplan is sprake van een overgangsrecht van 10 jaar, waarbij de bewoners hun beroep op 60% van de totale oppervlakte mogen uitoefenen. De vraag is of na 10 jaar de woon-werkbestemming van het pand in woningen, waarvan de werkruimte meer dan 40% bedraagt, verdwijnt. Hadden bewoners niet actief moeten worden ingelicht over de wijziging van de bestemming van hun woon-werkruimte?
Kan de bestemming van het pand weer worden gewijzigd in Wa- de bestemming die op het pand rust sinds de bouw in 1934?
5. Is er aan het Bureau Monumenten Amsterdam (BMA) advies gevraagd alvorens over te gaan tot de bestemmingswijziging van Woningen-atelier in Wonen? Zo ja, kan het db het advies van BMA overleggen? In de beschrijving van de Rijksdienst Erfgoed staat de functie van het ateliercomplex uitvoerig beschreven.
6. De appartementen zijn pas aan de bewoners aangeboden, nadat de procedure rondom de bestemmingswijziging was geaccordeerd. Aan de bewoners is toen door het stadsdeel nog het oude bestemmingsplan met Wa-bestemming overlegd, terwijl Woonstichting De Key al in het bezit was van het nieuwe bestemmingsplan.
Kan dit verschil nader verklaard worden? Wanneer is het bestemmingsplan Rivierenbuurt 2013 onherroepelijk geworden en heeft rechtskracht gekregen?
7. Door de bewoners van de Zomerdijkstraat is aan het db gevraagd te bemiddelen tussen een externe partij die eventueel geïnteresseerd is een 'deel' van het complex te kopen, zodat de atelierfunctie behouden blijft en woonstichting De Key. De heer Capel heeft aangegeven dat hij geen contact onderhoudt met de corporaties en daarom niet in staat is te bemiddelen.
Klopt het dat de heer Capel geen contacten onderhoudt met de corporaties? Hoe verlopen de contacten dan met de corporaties, wie is dan hiervoor verantwoordelijk?

Hoogachtend, W.G.

Th. Keijser, lid bestuurscommissie Zuid

Nummer BD2014-002323
Afdeling beleidsrealisatie
fysiek domein



AZ&R
O

Commissie algemene zaken en ruimtelijke ordening

Commissievergadering van: 12 november 2014

Ter KENNISNEMING

Portefeuille 27
Programma Stedelijke Ontwikkeling
Datum besluit DB 07-10-2014

Onderwerp

memo svz atelierwoningen Zomerdijkstraat

De commissie wordt gevraagd kennis te nemen van

Antwoord op de vraag gesteld in de commissie AZ/RO van 10 september: "wie is bevoegd welke beslissingen te nemen in het behoud van de atelierwoningen Zomerdijkstraat 16-30".

Wettelijke grondslag

Volgens het Convenant splitsen en verkopen sociale huurwoningen, kunnen corporaties hun complexen splitsen en bij mutatie verkopen. Een splitsingsvergunning kan niet worden geweigerd.

Bestuurlijke achtergrond

Met de herziening van bestemmingsplan de Rivierenbuurt in 2012 is de subcategorie *atelierwoningen* in het oude bestemmingsplan gewijzigd in *woningen* in het nieuwe bestemmingsplan. Dit heeft voor de bestemming geen gevolgen. Ook atelierwoningen kunnen gesplitst worden.

In dezelfde periode heeft de Key een splitsingsvergunning aangevraagd voor dit complex.

Bewoners van dit complex zijn tegen de verkoop van de woningen omdat daardoor de bijzondere bestemming van atelierwoning verdwijnt. Door verkoop zullen er andere bewoners dan kunstenaars komen.

Uitkomst extern advies

N.v.t.

Geheimhouding

N.v.t.

Stukken

Meegezonden

Brief aan Algemeen bestuur Bestuurscommissie Zuid
Bijlage I uitleg oude en nieuwe bestemmingsplan

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 252 4365



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuid

Beleidsrealisatie Fysiek Domein
Stedelijke ontwikkeling

Retouradres: Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam

Algemeen bestuur Bestuurscommissie Zuid

Datum	29 september 2014
Behandeld door	J. ter Braak
Bijlage(n)	3 bijlagen
Onderwerp	Bevoegdheid verkoop atelierwoningen Zomerdijkstraat

Geachte leden van de Bestuurscommissie,

In de commissie Algemene Zaken en Ruimtelijke Ordening van 10 september 2014 is de vraag gesteld wie bevoegd is welke beslissingen te nemen in het behoud van de atelierwoningen aan de Zomerdijkstraat 16-30. Dit naar aanleiding van vragen van bewoners van deze woningen. Deze bewoners maken zich zorgen over de toekomst van hun complex met betaalbare huurwoningen voor kunstenaars nu de eigenaar, woningcorporatie de Key, heeft aangegeven de woningen bij mutatie te willen verkopen. Bewoners vrezen dat daardoor de functie en het gebruik van de woningen als atelierruimte verdwijnt.

Hieronder volgt een overzicht van de gebeurtenissen die hebben geleid tot deze situatie.

In 2012 is een nieuw bestemmingsplan voor de Rivierenbuurt gemaakt. Daarbij is de bestemming Woningen met ateliers (Wa) veranderd in Wonen (zie bijlage I). Strikt genomen is de bestemming ruimer geworden dan in het bestemmingsplan Waalstraat het geval was. In een bestemmingsplan dient de bestemming van de grond te worden aangewezen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Naar de mening van het dagelijks bestuur is er echter geen belang aan te wijzen in het kader van een goede ruimtelijke ordening dat de beperking van het gebruik van de woningen door een bepaalde groep personen (kunstenaars) rechtvaardigt. Vandaar dat dit soort bestemmingen niet meer worden opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 3 sept t/m 14 okt 2012 en is door de stadsdeelraad vastgesteld op 30 januari 2013.

In oktober 2012 heeft De Key een splitsingsvergunning aangevraagd voor het splitsen van deze woningen. Stadsdeel Zuid heeft deze vergunning verleend in november 2012, er waren geen weigeringsgronden. Voorjaar 2013 heeft de Key de zittende huurders benaderd en geïnformeerd over hun verkoopplannen. Zittende huurders konden hun eigen woning kopen en woningen die bij mutatie vrij komen zullen worden verkocht.

Verkoop heeft in principe geen gevolgen voor zittende huurders. Volgens de bewoners heeft verkoop echter grote gevolgen voor het gebruik van de woningen als atelierruimte omdat de woningen ook aan niet-kunstenaars kunnen worden verkocht. De bijzondere bestemming zou daardoor verloren gaan.

De bewoners denken dat indien de bestemming niet was gewijzigd van atelierwoning in woning, de woningen niet gesplitst hadden kunnen worden. Dat is echter niet zo, ook atelierwoningen (zoals in het oude bestemmingsplan) kunnen worden gesplitst. Bewoners hebben zich verenigd in Huurderscommissie Zomerdijkstraat en hebben vragen over de procedure gesteld aan de directie van de Key, de wethouder van kunst en cultuur, de portefeuillehouder van stadsdeel Zuid en wethouder Ivens.

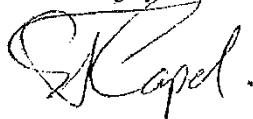
Volgens het *Convenant splitsen en verkopen sociale huurwoningen* mogen woningcorporaties hun bezit splitsen en bij mutatie verkopen. De Key heeft aangegeven haar bezit in stadsdeel Zuid zoveel mogelijk te willen verkopen. Wethouder Ossel heeft voorgesteld een kettingbeding in het verkoopcontract op te nemen waarin staat dat de woning als atelierruimte in gebruik moeten blijven (zie bijlage II). De vorige stadsdeel bestuurder heeft in een gesprek met de toenmalige directeur van de Key gevraagd de woningen niet te verkopen maar als vrije sector woningen te verhuren aan kunstenaars (zie bijlage III). De Key heeft deze voorstellen afgewezen.

In het verleden zijn in de gemeenteraad ook vragen gesteld over het behoud van betaalbare voorraad ateliers in de stad en is voorgesteld afspraken te maken over het aanhouden van een "ijzeren voorraad" betaalbare *atelierruimte*. Dit heeft echter nog niet geleid tot concrete afspraken cq. maatregelen.

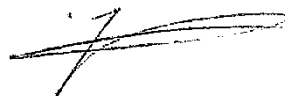
Conclusie:

Om een antwoord te geven op de in de eerste alinea gestelde vraag geldt dat alleen de eigenaar bevoegd is om een beslissing te nemen over het behoud van de atelierwoningen, dit gezien de gemaakte afspraken in het *Convenant splitsen en verkopen sociale huurwoningen*. De Bestuurscommissie en ook de wethouder wonen, kunnen op dit moment formeel niets doen om de verkoop van dit blok atelierwoningen tegen te houden. De sociale huurwoningen konden zowel onder het oude bestemmingsplan als onder het nieuwe bestemmingsplan gesplitst en verkocht worden.

Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Zuid



S.T. Capel
voorzitter



Y.N. Jakobs
stadsdeelsecretaris

Huurderscommissie Zomerdijkstraat

Zomerdijkstraat 24-1

1079 XB Amsterdam

mailadres; huurderscommissiezomerdijkstraat@gmail.com

Amsterdam 11 maart 2014

Geachte heer De Vries,

U hebt de afgelopen tijd kennis kunnen maken met verschillende bewoners uit het ateliercomplex aan de Zomerdijkstraat. Wij hebben onze krachten gebundeld in een huurderscommissie.

Namens deze commissie hebben wij een aantal vragen over de gang van zaken rondom de herbestemming en eventuele verkoop van het atelierwoningcomplex aan de Zomerdijkstraat. Eén van onze commissieleden, Erik van Straten, heeft een oud bestemmingsplan kunnen bemachtigen waarop de bestemming van de Zomerdijkstraat duidelijk wordt gedefinieerd als "atelierwoningen", dan wel als "woon/werkpanden" voor kunstenaars.

In een zeer vroeg stadium, toen bezwaar eventueel nog mogelijk was, heeft één van de bewoners, mevrouw Leijssen, op het spreekuur contact met u gezocht. Toen hebt u aangegeven dat een bezwaarprocedure tegen de wijziging in het bestemmingsplan zinloos zou zijn.

Uit de informatie van mevrouw Thijsen, die gisteren bij u op het spreekuur was, berust de wijziging van het bestemmingsplan op een algehele wijziging van de systematiek waarbij voor woon-werkpanden in Amsterdam geen plek meer is. Het is ons ook na de uitleg van mevrouw Thijsen niet duidelijk hoe dit precies werkt. Het is voor u gesneden koek, maar dat is het voor ons niet. Wij zijn bezorgd over de consequenties van dit beleid voor toekomstige generaties kunstenaars. Ook is de vraag uit de brief d.d. 14 januari 2014 niet beantwoord.

'Zoals ik gisteren in het gesprek heb aangegeven is het voor debewoners niet duidelijk op grond van welke regelgeving en beslissende bestemming van het pand is gewijzigd en verkoop en splitsing mogelijk is gemaakt. Is het juist dat de grondslag het convenantsplitsing van sociale huurwoningen (2011-2022) is. Met als uitkomst dat de Key geen aanvraag bij de gemeente hoeft in te dienen omwoningen te splitsen, de bestemming te wijzigen en/of te verkopen. Is het voorgenoemde convenant ook van toepassing op panden die in het bestemmingsplannen expliciet als woon-werkpanden worden benoemd.'

In het gesprek dat u gisteren met mevrouw Thijsen hebt gevoerd, hebt u aangegeven dat u zich niet kunt vinden in de inhoud van de brief van De Key aan Van Ossel en dat u zich nog zult beraden op een reactie. Het is voor de huurderscommissie belangrijk dat u het standpunt "behoud van de atelierwoningen in het huuraanbod van de Key" richting De Key en de huurderscommissie schriftelijk bevestigt. Wij hebben begrepen dat het stadsdeel- stad weinig middelen kan inzetten. Echter, als u aangeeft dat De Key uw standpunt niet juist heeft verwoord, is een reactie op zijn plaats.

De huurderscommissie heeft de strijd nog niet opgegeven. Wij zijn nog in onderhandeling met De Key. Aangezien de bestuurster mijn er bijna opzit, verzoeken wij u binnen zeven dagen schriftelijk te reageren.

Het monumentale karakter van het pand bestaat niet alleen uit de architectuur, maar ook uit de geschiedenis en het gebruik van het pand. Het stadsdeel besteedt aandacht aan de plannen van Berlage en Van Eesteren, maar gooit vervolgens een architecturale parel in het stadsdeel op de markt waardoor het unieke karakter van het gebouw wordt aangetast.

Het is ons inmiddels bekend dat De Key in verschillende stadsdelen woon-werkpanden voor kunstenaars ontmantelt. Stadsdeel Centrum reageert heel actief door met De Key over een eventuele verkoop aan het stadsdeel in onderhandeling te gaan. In dit opzicht is de opstelling van stadsdeel Zuid onduidelijk en teleurstellend.

Gezien deze laatste ontwikkeling nemen wij wederom contact op met de heer Van Ossel.

Wij zien uw reactie binnen zeven dagen tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Huurderscommissie Zomerdijkstraat

J. Lamme, E. van Straten, A. Thijsen, C. Vogelaar.