

## **Hoorzitting awb-commissie stadsdeel Oud Zuid 23 september 2005 om 9.15 uur resp. 10.15 uur Betreft woningontrekking- en samenvoegingvergunning Hendrik de Keijserstraat.**

De kwestie van de Bakkerpanden aan de Hendrik de Keijserstraat is een zeer ingewikkelde en slepende zaak geworden.

Het bezwaar tegen de woningontrekking en samenvoeging van de woningen is ingediend door bewoners, huurdersvereniging de Pijp en Wijkcentrum Ceintuur. Sarolea is voor deze partijen de advocaat. Een bezwaar is ook ingediend door de Stichting Belangenbehartiging bewoners en ondernemers Oud Zuid.

De kwestie nam zijn aanvang toen PvdA-wethouder Ger de Visser zomer 2001 in een vertrouwelijke briefwisseling Gerard Bakker toezegde dat de 64 woningen aan de H. de Keijserstraat in principe samengevoegd konden worden. Daar wist toen niemand van en daardoor kon Bakker met dubieuze voorkennis de panden voor een appel en een ei kopen.

Volgens de partiële huisvestingsverordening kon dat op dat moment echter niet. In het najaar kwam de Visser echter met een voordracht waarin samengevoegd kon worden tot 100 m<sup>2</sup> en in uitzonderingsgevallen tot 120 m<sup>2</sup>. Twee samengevoegde woningen in het zouden dan binnen die oppervlakte blijven. De raad, die niets wist van de afspraken tussen de Visser en Bakker, ging niet direct akkoord. Groen-Links diende een motie in waarin werd voorgesteld de samenvoeging te beperken tot 80 m<sup>2</sup>. De Visser ontraadde deze motie en zette daarmee de PvdA-fractie onder druk. De motie werd met 14 tegen 13 stemmen verworpen. Daarbij speelde dat het vrije socialisten raadslid (voorheen SP) niet aanwezig was.

Gerard Bakker baseerde zich in zijn strategie om de bewoners er uit te krijgen op de afspraken met het stadsdeel. Het stadsdeel, met de nieuwe wethouder Emile Jaensch (VVD), werkte niet direct mee, omdat de bewoners gesteund door het huurteam en de huurdersvereniging de Pijp alles deden om de uitplaatsing tegen te houden, zich baserend op de huurbescherming. Bakker ging een kort geding aan, waarbij hij de brieven van de Visser overlegde. Zo kwamen de brieven in ons bezit. Deze kwestie heb ik uiteengezet in mijn artikel 'Bestuurlijke corruptie in Oud Zuid' (23-8-2003).

Na een hoop juridisch getouwtrek en acties stuurde Bakker deze zomer een brief aan de bewoners waarin hij de bewoners sommeerde om per 1 oktober te vertrekken. De bewoners, van inmiddels nog maar 25 van de 64 woningen, hebben het tot een rechtszaak laten komen dat op zijn vroegst in het najaar kan spelen.

Inmiddels speelde ook nog de kwestie van stadsvernieuwingsurgentie. Bakker ging een zaak aan tegen de gemeente waarin hij eiste dat de bewoners die urgentie kregen. Daar de bewoners niet willen verhuizen werden er ook geen urgenties afgegeven. Hij verloor de zaak maar in hoger beroep besliste het gerechtshof dat de gemeente de bewoners daarvoor actief moet benaderen. Het gerechtshof wees op de toezegging van het stadsdeel aan Bakker. Daarmee is eigenlijk de geheime deal tussen de Visser en Bakker en de dubieuze voorkennis gelegaliseerd. Die uitspraak werd kort voor de hoorzitting bekend.

De Stichting Belangenbehartiging bracht naar voren dat zij niet de uitnodiging en stukken had gekregen voor de zaak woningontrekking. Ze had het nog wel kunnen inzien, maar formeel kon het dus niet doorgaan en werd om 10.15 de zaak van de samenvoegingen behandeld. De woningontrekking betreft enkele woningen in het complex die in bedrijfsruimte worden omgezet.

De behandeling ging o.a. over de ontvankelijkheid van de partijen. Het stadsdeel vond alleen de huurdersvereniging en de Stichting belangenbehartiging ontvankelijk. Het wijkcentrum was niet specifiek op de huurdersbelangen gericht. Het gaat dan met name om de kwestie of de voorraad sociale huurwoningen in Oud Zuid niet te veel wordt aangetast. Het belang van de bewoners is wel er bij betrokken maar dat zou geen bestuursrechtelijke, maar een civiele zaak zijn. De juristen van Bakker vonden geen van de partijen ontvankelijk. We moeten de uitspraak voor die ontvankelijkheid nog afwachten.

## **De bewonersverklaring**

Sarolea kwam met goede argumenten op het scherp van de snede. Hij stelde dat de bewoners wel degelijk ontvankelijk zijn. Hij wees daarbij op de bewonersverklaring die volgens de partiële huisvestingsverordening vereist is bij een aanvraag voor een woning. De bewoners geven in zo'n verklaring aan dat zij binnen drie maanden vertrekken.

Deze zaak is politiek zeer omstrede omdat het Dagelijks bestuur deze bewonersverklaring weigert uit te voeren omdat het juridisch niet goed onderbouwd zou zijn volgens de artikelen 30 en 31 van het burgerlijk wetboek. Dit zou kunnen leiden tot claims van Bakker of andere huiseigenaren. Sarolea wees in dit verband op artikel 27 van het burgerlijk wetboek en op enkele jurisprudenties. De bewonersverklaring kan gezien worden als een zienswijze volgens art. 37 die vereist is in het dossier. Met een raadsbrede meerderheid is in juni 2004 en juni 2005 een motie aangenomen waarin het DB wordt gesommeerd de bewonersverklaring uit te voeren. Pas een gerechtelijke uitspraak zou de raad van gedachte kunnen veranderen. Omdat tot twee keer toe het DB weigert heeft de Vereniging Oud Zuid (VOZ) voor de raadsvergadering van 28 september via een interpellatie een motie van wantrouwen tegen wethouder Jaensch ingediend.

## MOTIE VAN WANTROUWEN

De stadsdeelraad van Amsterdam Oud Zuid op 28 en 29 september 2005 bijeen.

Constateernde:

Dat het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid de 2 aangenomen moties betreffende Art.1 van de Beleidsnota van de Partiële Huisvestingsverordening niet uitvoert.

Ook constaterende:

Dat Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid zich een onbetrouwbare overheid toont, door eigen beleidsregels niet uit te voeren.

Alsmede constaterende:

Dat huiseigenaren samenvoeging- en woningonttrekkingvergunningen kunnen krijgen zonder een bewonersverklaring waardoor huurders zoals in de panden van projectontwikkelaar G.Bakker in juridische problemen komen omtrent hun huurrecht.

Van mening zijnde:

Dat de burgers de overheid moeten kunnen vertrouwen, betreffende het uitvoeren van het eigen beleid.

Ook van mening zijnde:

Dat het niet uitvoeren van de 2 moties bestuurlijk gezien onrechtmatig is, omdat er over het onderhavige punt (de bewonersverklaring) nimmer een rechterlijke toetsing heeft plaatsgevonden, zodat uitvoering van de bewonersverklaring niet onrechtmatig is.

Besluit:

Zegt het vertrouwen op in de verantwoordelijk wethouder de Hr. E.Jaensch.

En gaat over tot de orde van de dag.

Het lid van de Stadsdeelraad Amsterdam Oud Zuid

Daphna Brekveld

Vereniging Oud Zuid.

## **Omstrede woninggrootte**

In de partiële huisvestingsverordening worden grenzen van resp. 100 en 120 m<sup>2</sup> gesteld aan de samen te voegen woningen. In de voordracht van de nieuwe verordening die op 7 juni werd behandeld wilde Jaensch dit oprekken tot 130 m<sup>2</sup>. Het lijkt er wederom op dat de verordening naar het belang van Bakker is toegeschreven. Na een intensieve bewonersbriefcampagne van de VOZ en een drukbezochte

commissievergadering met veel insprekers was de wethouder genoodzaakt de verordening in te trekken en komen er nieuwe voorstellen in het najaar.

Ook wat de oppervlaktemeting betreft is er weer listig gemanipuleerd door Bakker. De bouwtechnische medewerker van het wijkcentrum, Wim de Boer, rekende uit dat de woningen die ontstonden boven de oppervlaktegrens uitkwamen. Bakker haalde een truc uit. Er werden 'buitenruimtes' gecreëerd die niet als woonruimte zouden tellen. Dat zijn in feite gewoon kamers waarin een groot raam wordt gezet en het dan kan fungeren als inbandige buitenruimte. Heel omstreden dus. Maar als klap op de vuurpeil rekende de Boer ook uit dat zelfs als je die ruimten niet meerekent de woningen nog te groot zijn. De juriste van Bakker wees op de partijdigheid van de Boer, waarop deze wees dat het hier gaat om deskundigheid. De 'deskundigen' van Bakker hebben kennelijk andere meetlat. De voorzitter beval het stadsdeel een meting te laten uitvoeren door een meer onafhankelijke deskundige.

### **De volkshuisvestelijke situatie in Oud Zuid als argument.**

Het beleid dat Bakker het mogelijk maakt samen te voegen en te verkopen is dat er wordt verondersteld dat er in Oud Zuid, met name in de Pijp te veel goedkope woningen zijn (overmaat kernvoorraad) en te weinig grotere woningen voor gezinnen (met midden of hogere inkomen). Het zou ook beter zijn dat er meer koopwoningen zijn. Zo zou er een betere verdeling zijn van woningen voor de verschillende doelgroepen

Dit beleid is achterhaald en dat blijkt met name uit de Monitor volkshuisvestingsbeleid 2004 van stadsdeel Oud Zuid. Daaruit blijkt dat door de combinatie van het samenvoeg- en splitsingsbeleid, afschaffen van verouderingsaftrek, huurharmonisatie en de plannen van Dekker er toe leiden dat het aantal kernvoorraad (+) snel onder een aanvaardbaar niveau dalen.

Net als de gemeente heeft stadsdeel al een rem op het aantal te splitsen woningen gezet. Ook heeft de raad naar Den Haag gestuurd waarin alarm geslagen wordt over de gevolgen van de plannen van Dekker.

De Stichting Belangenbehartiging had in haar rol to the point moeten wijzen op deze feiten, omdat Bakker zich op het achterhaalde beleid van het stadsdeel baseert. Dan is het betoog goed onderbouwd. In plaats daarvan begon de vertegenwoordiger Henk vd Kleij (Zuid- en Pijpbelangen.....) met de opmerking dat de zitting een showproces was, verder werd er van alles bijgesleept wat niet direct juridisch en bestuurlijk relevant voor deze zaak is.

Het is niet verstandig zonder onderbouwing meteen het wantrouwen uit te spreken tegen de voorzitter van de commissie die in geacht wordt volgens de letter van de wet en onafhankelijk moet oordelen.

Als je het een showproces vindt, waarom begin je er dan aan? Het is niet verstandig in het wilde weg te gaan schieten en dan nog in je eigen voet.

Gelukkig hebben we iemand als Sarolea die wat betreft zeer deskundig en strategisch opereert en natuurlijk de Huurdersvereniging en het huurteam.

### **Over zes weken verwachten we de uitspraak.**

Harry Rijpkema            25 september 2005  
Saffierstraat 2-g  
1074 GR Amsterdam  
020-6712432