



Datum DB: **02 DEC 2004**

Agendapunt:

Sector: REO

Ambtenaar: R.A.F. van der Brug

Telefoon: 1897

41202A

Naam document:

A/B-procedure: B

Onderwerp:

Aanschrijving van de panden 2° van der Heijdenstraat 87 tm 95 onder opleggen lasten onder dwangsom, zonder het laten van de keuze staken gebruik of uitvoeren aanschrijving

Gevraagde beslissing(en)

1. In te stemmen met de aanschrijvingen

1. Inleiding

Voor het project 2° Jan van der Heijdenstraat 85 tm 95 is een opname gemaakt van de panden 87 tm 95, om het achterstallig onderhoud op korte termijn weg te werken. Inmiddels is het eerste pand (nr. 85) voorzien van een nieuwe fundering en is totaal gerenoveerd.

Twee gemeente panden (87 en 95) maken deel uit van het project. Deze panden worden ook aangeschreven.

Na afronding van de geldelijke inschrijvingsprocedure van 8 januari 2004 hebt u overeenstemming bereikt met de door u aangewezen toekomstige erfpachter over de uitgifte in erfpacht, met ingang van de 1° of de 16° van de maand het dichtst bij de datum waarop de gemeente Amsterdam de terreinen met opstallen aan de 2° Jan van der Heijdenstraat 87 en 95 vrij van huur kan opleveren. Inmiddels hebt u het besluit genomen tot uitgifte in erfpacht van die twee terreinen met opstallen.

Het Ontwikkelingsbedrijf van Gemeente Amsterdam plaatst de bewoners uit. De uitplaatsing is noodzakelijk omdat er funderingsverbetering moet plaatsvinden en de panden gerenoveerd moeten worden om het achterstallige onderhoud weg te werken.

In bijgaande besluiten schrijft u de eigenaren van de panden, waaronder begrepen Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid, aan tot het treffen van voorzieningen onder het opleggen van de last onder dwangsom om binnen een jaar na de aanschrijving met de uitvoering van de werkzaamheden te beginnen en geregeld tot aan de voltooiing daarmee voort te gaan, zodat de voorzieningen **UITERLIJK** voltooid zijn binnen een termijn van 2 jaar na de aanschrijving.

De uitvoeringskosten van de aan de woningen te treffen voorzieningen staan niet in redelijke verhouding tot de daarvan te verwachten opbrengsten.

In de Woningwet is onder meer geregeld,

- dat indien u dat van oordeel bent en uw aanschrijving betrekking heeft op een woning, u in die aanschrijving de keuze laat tussen het uitvoeren van de voorzieningen en het staken of doen staken van de bewoning binnen een door u te bepalen termijn.

- dat u niet verplicht bent die keuze te laten in geval de woning behoort tot een in het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte bij verordening aangewezen categorie van woningen.

-De gemeenteraad van Amsterdam heeft de Huisvestingsverordening 2003 vastgesteld. In die verordening worden als te beschermen woningen aangewezen alle huurwoningen in de gemeente

Vergadering Dagelijks Bestuur



Amsterdam Oud Zuid

Amsterdam, met een huurprijs tot de toppingsgrens als bedoeld in de Huursubsidiewet.
Nu de woningen behoren tot die categorie laat u die keuze niet in de aanschrijvingen.

2. Argument(en)

Dit voorstel is gebaseerd op de volgende argumenten:

1. Het project bestaat al zeer lange tijd, maar is door gewijzigde inzichten nooit tot uitvoering gekomen.
2. Om grotere schade aan de panden te voorkomen zullen op korte termijn funderingsverbeteringen moeten worden uitgevoerd.
3. Het aanschrijven van het Stadsdeel als huidige eigenaar van de panden 87 en 95 heeft tot gevolg dat de verplichting tot het treffen van voorzieningen na de juridische overdracht van het recht van erfpacht van die opstallen, tevens geldt voor uw rechtsopvolger.
4. Met het aanschrijven van het Stadsdeel als huidige eigenaar van de panden 87 en 95 vermijdt u de schijn dat u misbruik maakt van uw macht hetgeen u zou kunnen worden tegen geworpen indien u daarmee wacht tot na de overdracht van het recht van erfpacht.
5. Na afronding van de geldelijke inschrijvingsprocedure van 8 januari 2004 hebt u overeenstemming bereikt met de door u aangewezen toekomstige erfpachter over de uitgifte in erfpacht, met ingang van de 1^e of de 16^e van de maand het dichtst bij de datum waarop de gemeente Amsterdam de opstal vrij van huur kan leveren, van de terreinen met opstal aan de Tweede Jan van der Heijdenstraat 87 en 95.
6. In uw inmiddels genomen besluit tot uitgifte in erfpacht van die twee terreinen met opstallen hebt u tevens geregeld dat de erfpachter z.s.m. na de juridische levering van het recht van erfpacht met funderingsherstel en met vernieuwbouwwerkzaamheden zal beginnen.
7. Niet aanschrijven levert in een vergelijkbare bouwkundige toestand precedentwerking op.
8. De lange termijn waarbinnen aan de uitvoering van de werkzaamheden moet worden begonnen (een jaar na de aanschrijving) en de lange termijn waarbinnen de werkzaamheden moeten zijn voltooid (twee jaar na de aanschrijving) is ingegeven door de omvang van de noodzakelijke voorzieningen aan beide panden en de lange periode die verstreken is alvorens aan te schrijven tot het treffen van voorzieningen.
9. U kent er daadwerkelijk zwaarwegend belang aan toe, dat de woningen zo snel mogelijk weer voor verdeling geschikt zijn.
10. Een andere reden om af te zien van het laten van de keuze staken bewoning is gelegen in de beloning die achterstallig onderhoud in dat geval aan de eigenaren oplevert.

3. Kanttekeningen

Vanuit kosten technisch aspect is het onwenselijk dat op kosten van de gemeente voorzieningen worden getroffen aan de panden 87 en 95. Met de beoogd erfpachter is overeengekomen dat deze, na vestiging van het recht van erfpacht, overgaat tot het treffen van de voorzieningen. Dit kan echter eerst geschieden indien en zodra de panden leeg en onverhuurd zijn. Er bestaat enig risico dat dit alles niet lukt binnen de in de aanschrijving gestelde termijn van twee jaar. Alsdan zult u moeten besluiten hoe u als eigenaar met de panden dient om te gaan. Opgemerkt wordt, dat thans geen problemen worden voorzien bij de uitplaatsing van bewoners.

4. Aanpak/uitvoering

Binnen twee jaar moeten de panden van het project totaal zijn gerenoveerd.