

120917

Drs Ing H.Chr. Bremer
Hemonystraat 20-3
1074 BP Amsterdam
020-6719453 / 06-45494294
HansBremer@zonnet.nl

Aan: Stadsdeel Zuid
Leden stadsdeelraad
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam

Amsterdam, 17 september 2012

Geachte Raadsleden,

Betreft: RAADSADRES Verkoop panden door stadsdeel

Op 31 mei 2010 stuurde ik u een raadsadres (zie RA100510).

Het raadsadres is nog steeds niet beantwoord.

Ik verzoek u mij te laten informeren over de voortgang van de beantwoording en de behandeling van het raadsadres in de stadsdeelraad.

Sinds 2004 zijn de raadsleden minimaal 4 keer door het Dagelijks Bestuur onjuist geïnformeerd over het voormalige stadsvernieuwingsproject 2eJvdHeijdenstraat 85-95 en de verkoop van een viertal panden door het stadsdeel.

In het kader van de Wet Openbaarheid van Bestuur (WOB) heb ik aan het Dagelijks Bestuur vragen gesteld over de verkoop van de 4 panden aan huizenhandelaren (zie 120306 en 120423). Het door het stadsdeel beschikbaar gestelde dossier bevat veel interessante informatie. Ik heb bezwaar gemaakt tegen het niet willen verstrekken van de meest bijzondere documenten (zie 120731) en aanvullende WOB-vragen gesteld (zie 120907 en 120910).

Het bezwaarschrift wordt op vrijdag 21 september om 11 uur behandeld door de adviescommissie Bezwaarschriften op locatie Burgerweeshuispad 301 zaal 0.16.

Op vrijdag 14 september vernam ik dat alleen het bezwaarschrift en het verweerschrift (zie 120911) ter inzage waren gelegd. Na overleg met mij heeft de afdeling Bezwaarschriften toegezegd dat het volledige dossier aan de bezwaarschriftencommissie wordt verstrekt en dat het volledige WOB-dossier vanaf maandag 17 september voor iedereen ter inzage ligt op de stadsdeelnkantoren.

Uit het WOB-dossier dat nu ter inzage ligt blijkt o.a. het volgende:

1. Alle 4 panden zijn door het stadsdeel verkocht voor minder dan 30% van de marktwaarde.
2. Sinds 2004 zijn de raadsleden **minimaal 4 keer** door het DB **onjuist geïnformeerd**.

Eerst zal ik ingaan op de verkoop van de panden en daarna zal ik aangeven op welke punten het Dagelijks Bestuur de stadsdeelraad en de burgers onjuist heeft geïnformeerd.

Verkoop Amstelveenseweg 115:

Op 21 mei 2003 verstuurde het stadsdeel aan 7 uitverkoren geïnteresseerden een uitnodiging om het pand Amstelveenseweg 115 op 2 juni 2003 tussen 14.00-16.00uur te bekijken.

Nadat de 7 uitverkorenen elkaar op 2 juni 2003 hadden ontmoet, werden zij uitgenodigd om een bieding te doen. Vanaf 9 mei 2003 was bij het stadsdeel, een notariskantoor en wellicht anderen bekend dat het bodembedrag 190.000 Euro bedroeg.

Uiteindelijk werd het pand Amstelveenseweg 115 gegund voor 215.000 Euro aan dhr E.H.A Weijnen, terwijl deze niet behoorde tot de 7 kandidaat erfpachters die op 2 juni 2003 waren uitgenodigd en op 9 mei 2003 aan de notaris bekend waren gemaakt. (zie WOB-dossier)

Verkoop 2eJvdHeijdenstraat 87 en 95:

In 2003 sprak het stadsdeel met 3 uitverkoren huizenhandelaren over de verkoop van de panden. Door een gebrek aan duidelijke communicatie viel er 1 uitverkoren huizenhandelaar af. De twee resterende uitverkoren huizenhandelaren bezochten alle bewoners van de panden en hadden beiden contact met de eigenaren van de panden 2eJvdH89, 91 en 93.

Op grond van schriftelijke vragen van de partij VOZ (zie 40921) bleek dat er meer dan 2 geïnteresseerden waren en dat er door een onafhankelijke bieder een veel hoger bod was gedaan dat door het stadsdeel niet was meegenomen.

De 2 uitverkoren huizenhandelaren hadden in 2003 veelvuldig contact met ambtenaar W.Kuiper. Op 17 december 2003 werden zij door hem zeer aantrekkelijke verkoopcondities toegezegd en hielp hij hen door OGA (Ontwikkelings Bedrijf Amsterdam) een zeer lage bodemadviesprijs af te geven. Uit het WOB-dossier blijkt dat het OGA dit advies had gebaseerd op een brief van dhr W.Kuiper waarin het hoogste bod van 290.000 Euro was vermeld.

Uit het hele dossier blijkt dat voormalig stadsdeelmedewerker W.Kuiper er alles aan heeft gedaan om er voor te zorgen dat de panden tegen een zo laag mogelijke prijs door het stadsdeel konden worden verkocht.

De 2 uitverkoren huizenhandelaren hoefden weinig moeite te doen om er achter te komen dat zij met zijn tweeën uitverkoren waren om de panden te mogen kopen.

Aangezien de 2 huizenhandelaren in december 2003 de panden graag onder de zeer gunstige condities van het stadsdeel wilden kopen, besloot het stadsdeel (dhr W.Kuiper) om hen beiden een bod uit te laten brengen. Uiteindelijk deed dhr E.H.A. Weijnen (handelend namens meerdere BV's) met 375.000 Euro voor de afkoop van de erfpacht het meest. Voor de panden zelf hoefde dhr Weijnen (zijn BV's) niets te betalen. Iedereen die het WOB-dossier doorneemt zal kunnen verklaren waarom de panden uiteindelijk zo weinig hebben opgebracht.

Inschrijvingsvoorwaarden

Volgens de inschrijvingsvoorwaarden verplichte de aangewezen inschrijver zich om binnen 4 weken na datum bestuurlijke gunning een aanvraag bouwvergunning in te dienen en binnen 4 weken na afgifte van de bouwvergunning met het funderingsherstel aan te vangen.

Uit het dossier blijkt niet dat er door dhr Weijnen (en/of zijn BV's) tijdig een bouwvergunning voor de panden 2eJvdH87+95 is aangevraagd.

Nadat het stadsdeel de panden leeg kon leveren heeft dhr Weijnen handelend namens Weijnen Vastgoed BV en als schriftelijk gevolmachtigde van Magnum Plus BV, Zonnebloem Vastgoed BV en A. de Jong en ZN BV op 17 oktober 2005 (zie 51017) de panden vrij van huur verworven voor 375.000 Euro (zijnde de 50 jarige afkoop van de erfpacht).

Uit het WOB-dossier blijkt niet dat er na 17 oktober 2005 door dhr Weijnen (of zijn BV's) een bouwaanvraag is ingediend.

Op donderdag 13 september 2012 had ik een gesprek met dhr Rob van den Brink van het stadsdeel over mijn WOB-vragen van 7 september. Dhr van den Brink had gezocht of er door of namens dhr Weijnen een bouwaanvraag is ingediend voor de panden 2eJvdH87+95 maar kon geen enkele bouwaanvraag namens dhr Weijnen (en/of zijn BV's) vinden.

Dhr Brink kon ook geen documenten in het dossier van het stadsdeel vinden op grond waarvan de bewoners van 2eJvdH87+95 zijn uitgeplaatst.

Nadat de panden 2eJvdH87+95 leeg waren heeft dhr Weijnen (handelend namens meerdere BV's) deze panden binnen 6 maanden doorverkocht aan een projectontwikkelaar voor een bedrag van 1.500.000 Euro, zonder ook maar iets aan de panden te hebben gedaan.

Vanaf het moment dat de panden aan dhr Weijnen waren gegund heeft dhr W.Kuiper namens het stadsdeel er alles aangedaan om de panden leeg te krijgen en daarna heeft dhr Weijnen en zijn BV's de 1.500.000 Euro winst gepakt.

Verkoop Quellijnstraat 138-2:

Nadat dhr Weijnen de panden Amstelveenseweg 115, en 2eJan van der Heijdenstraat 87 + 95 had verworven had het stadsdeel nog een pandje in de aanbidding. Het appartement Quellijnstraat 138-2 dat ooit door het stadsdeel was gekocht om 15 panden in de Pijp te kunnen slopen. Lies Visser die woonde op Quellijnstraat 138-H had de sloop met juridische procedures weten te voorkomen.

De twee heren die op de panden in de 2eJvdH87+95 mochten bieden waren wederom

uitverkoren om op het lege appartement te mogen bieden.

Om de prijs te drukken werd aan het OGA gemeld dat het appartement was verhuurd voor een lage prijs, maar het appartement was reeds leeg.

Omdat 2 bidders bij een zogenaamd openbare inschrijving weinig is, werd ook nog een derde partij in de gelegenheid gesteld om te bieden op het lege appartement.

De minimale prijs was reeds veel eerder bekend en natuurlijk door de ambtenaren van het stadsdeel goed geheim gehouden. De heer Deenink (via Bas Boterbloem BV mede eigenaar van Deenink Weijnen Vastgoed BV) deed als “onafhankelijk partij” het hoogste bod dat toevallig op de cent overeenkwam met de minimale verkoopprijs van het OGA.

Mevrouw Visser was jaren eerder aangeboden om het appartement te mogen kopen voor 20.000 Euro, omdat zij sinds het stadsdeel eigenaar was van Quellijnstraat 138-2 namens de VVE Quellijnstraat 138 alle kosten voor een casco-renovatie, verzekering en watergeld had betaald. Op 11 juni 2005 deed mevrouw Visser uit eigeninitiatief een hoger bod dan dhr Deenink. Desondanks werd het appartement op 8 december 2005 door het stadsdeel aan dhr Deenink verkocht voor 60.000 Euro.

Binnen een jaar werd het pand Quellijnstraat 138 (H, 1, 2 en 3 hoog) verkocht aan een projectontwikkelaar voor 750.000 Euro. (zie www.amsterdampijp.nl).

Samengevat verkoopresultaat:

Dhr Weijnen en zijn compagnon Deenink hebben op de panden van het stadsdeel een aantoonbare winst gemaakt van minimaal 1.600.000 Euro door de panden binnen 6 maanden te verkopen zonder iets aan de panden te hebben gedaan.

Onjuiste informatievoorziening Dagelijks Bestuur:

Hoewel ik als raadslid en direct betrokkene door het DB over de onderhavige panden tijdens commissie- en raadsvergaderingen en via raadsdocumenten meerdere keren onjuist ben geïnformeerd door de verantwoordelijke portefeuillehouders Jaensch en de Vries zal ik mijn constatering van onjuiste informatievoorziening summier houden door dit te beperken tot het antwoord op schriftelijke vragen van de raadsleden.

Het is een taak van raadsleden om kritisch te zijn op de informatie die zij krijgen.

Op grond van het mij beschikbaar gestelde WOB-dossier dat tot 21 september voor iedereen ter inzage ligt op de stadsdeelnkantoren blijkt dat de raadsleden op grond van de volgende documenten door het Dagelijks Bestuur zijn misleid of onjuist zijn geïnformeerd.

A. Onjuiste antwoorden van 21 september 2004 op schriftelijke vragen VOZ (zie 40921).

Naar aanleiding van vraag 1 scheef het DB: “... Van biedingen van andere partijen was dan ook geen sprake”.

Onjuiste info 1: Het stadsdeel kreeg voor de gunning van 1 partij een veel hoger bod dan het bedrag waarvoor het stadsdeel de panden 2eJvdH87+95 in erfpacht heeft uitgegeven.

Naar aanleiding van vraag 2 schreef het DB: “De toekomstig erfpachter verplicht zich tot het voor eigen rekening realiseren van een vernieuwbouwplan voor beide percelen inclusief funderingsherstel. Op basis van marktconforme verkoopprijzen heeft het OGA een minimale marktconforme prijs bepaald.”

Onjuiste info 2: Van verplichting om de panden te vernieuwbouwen was geen sprake want de toenmalige toekomstige erfpachter deed niets met de panden en vroeg zelfs geen bouwvergunning aan binnen de termijn die daar voor stond. Het enige dat de koper deed was de panden door verkopen met een zeer aanzienlijke winst.

Onjuiste info 3: Er was geen sprake van een marktconforme prijs, want de panden werden binnen 6 maanden doorverkocht met een winst van 400% zonder dat er iets met de panden was gedaan. Bovendien was er door een bidder die de panden niet kreeg toegewezen een bod gedaan dat meer dan twee keer zo hoog was.

Naar aanleiding van vraag 4 schreef het DB: “Het OGA c.q. de gemeente is een risicoregeling met de erfpachter overeengekomen inhoudende dat de gemeente in een eventueel te behalen

winst door de erfpachter bij verkoop van de te realiseren koopappartementenrechten.”

Onjuiste info 4: Op grond van de verstrekte informatie bedroeg de winst 1.500.000 Euro die als volgt is verdeeld: stadsdeel 0,00 Euro en dhr Weijnen (met diverse BV's) 1.500.000 Euro.

B. Onjuiste informatie naar aanleiding van antwoorden op raadsadres van 10 september 2008
Op 20 september 2007 stuurde ik een raadsadres dat op 9 september 2008 is besproken in de Raadscommissie Ruimte en wonen. In mijn toespraak aan de raad heb ik aangegeven dat het concept antwoord (zie 80910) diverse onjuistheden bevatte. De volgende dag ondertekenden de stadsdeelsecretaris en wethouder Egbert de Vries het ongewijzigde antwoord op mijn raadsadres.

Onjuiste info 5: Op vraag 3 antwoordde het Dagelijks Bestuur dat bij de verkoop van de panden 2eJvdH87+95 en het pand Quellijnstraat 138-2 niet dezelfde partijen waren. Dat is onjuist bij de verkoop waren bij beide inschrijving de heren Boeren en Weijnen betrokken. Bij de inschrijving van Quellijnstraat 138-2 mocht ook dhr Deenink mee doen. Dhr Deenink is een zakenpartner van dhr Weijnen en zij zijn gezamenlijk en afzonderlijk met hun vele BV's gevestigd op hetzelfde adres. Op het adres is onder andere gevestigd Deenink Weijnen Vastgoed BV. Gezien de zakelijke belangen waren de heren Weijnen en Deenink zodanig met elkaar verbonden dat er geen sprake was van afzonderlijke partijen.

Bovenstaande opsomming van het verstrekken van onjuiste informatie aan de raadsleden door het Dagelijks Bestuur is slechts een selectie op grond van het WOB-dossier.

Uit het WOB-dossier blijkt dat het stadsdeel de panden 2eJvdH87+95 anders heeft behandeld dan de panden van de particuliere eigenaren van de stadsvernieuwingslocatie 2eJvdH85t/m95. De bewoners van de stadsdeelpanden 2eJvdH87+95 werden gedwongen uitgeplaatst, omdat de koper het recht had gekregen om de panden te splitsen en te verkopen als appartementen. Volgens een document van 11 oktober 2005 kreeg Sandstenen Projecten BV toestemming om de panden te splitsen zonder vergunning voordat er een bouwaanvraag was ingediend en voordat er iets aan de panden was gedaan.

Volgens een document van 30 maart 2006 stemde het stadsdeel in met de verkoop van de panden 2eJvdH87+95 voordat er een verbouwing had plaatsgevonden en mocht het bouwvolume aanzienlijk worden vergroot zonder dat de erfpacht werd verhoogd.

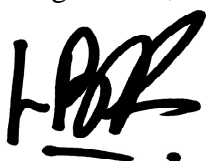
Het stadsdeel heeft afspraken met de andere eigenaren geschonden en heeft het hen onmogelijk gemaakt om de panden te kunnen renoveren.

Dit zou kunnen blijken uit de keuze notitie over de verkoop van de panden 2eJvdH87+95 van 6 januari 2003. Het stadsdeel besloot echter om dit document niet beschikbaar te stellen, omdat er persoonlijke beleidsopvattingen in zouden staan die herleidbaar zijn tot personen.

Ik verzoek de stadsdeelraad om:

1. aan te geven wat de raad wil doen om te voorkomen dat het Stadsdeel nog meer gemeenschapsgeld verspilt door onroerend goed te verkopen voor een veel te lage prijs.
2. aan te geven wat het standpunt is van de raad over het verstrekken van onjuiste informatie door het Dagelijks Bestuur aan de raad in het kader van dit dossier en in het algemeen.
3. mijn raadsadres van 31 mei 2010 te beantwoorden en in de commissie te behandelen.
4. het DB te moveren om de interne notitie van 6 januari 2003 openbaar te maken.

Hoogachtend,



Drs Ing. Hans Bremer

Alle bijlagen zijn vermeld op: <http://www.amsterdampijp.nl>