

Bremer gaf in maart 1999 aan dat hij geïnteresseerd was om de panden van het stadsdeel te kopen met de verplichting om deze te renoveren volgens de eisen van het stadsdeel.

Nadat Bremer een concept vernieuwbouwplan had ingediend heeft hij zijn interesse schriftelijk bevestigd. In mei 1999 heeft het stadsdeel laten weten dat het stadsdeel de panden wilde verkopen en dat zij nog in afwachting waren van de resultaten van een bouwkundig adviesbureau voordat het stadsdeel gegevens kon verstrekken over prijzen en verkoopcondities.

Bij het stadsdeel was derhalve bekend dat ik en een andere particuliere eigenaar van een pand in de locatie 2eJvdH85 t/m 95 geïnteresseerd was om 1 of beiden panden 2eJvdH87+95 van het stadsdeel te kopen en te renoveren onder de condities van het stadsdeel.

Corporaties wilden de panden niet overnemen van het stadsdeel. De aanschafprijs in relatie tot wat geïnvesteerd moest worden om de woningen weer op een goed kwaliteitsniveau te brengen was de reden dat er geen corporatie was die de panden wilde overnemen. Ook studentenhuisvester Intermezzo wilde de twee panden niet overnemen. Vervolgens is geprobeerd om de woningen aan de toenmalige bewoners over te doen. Ook dat lukte niet. Het dagelijks bestuur heeft vervolgens besloten een tender uit te schrijven onder drie partijen. Inzet was dat er snel een hoogwaardig renovatieplan ontwikkeld zou worden.

Opmerking Bremer 2:

Er was niet besloten om een tender uit te schrijven aan drie partijen.

Dit is destijds niet in de stadsdeelraad besloten.

Een ambtenaar heeft tegen 3 partijen gezegd dat hij er voor kon zorgen dat ze de panden konden kopen.

De enige aannemer viel af, omdat deze waarschijnlijk niet alle informatie kreeg die de 2 huizenhandelaren wel kregen. De aannemer werd niet geïnformeerd over het feit dat het stadsdeel de panden leeg zou verkopen en de huurders uit hun woningen zou zetten voordat de renovatie begon.

Ik heb in 2012 vragen gesteld op grond van de Wet Openbaarheid van bestuur over de merkwaardige vastgoedtransacties van het stadsdeel.

De ambtenaren die communiceerden met de huizenhandelaren gaven alle informatie die ze maar wilden hebben. De ambtenaren informeerden hen over de minimale verkoopprijs van het OGA en het feit dat er maar 2 kandidaat-kopers in de gelegenheid gesteld werden om te bieden.

De inzet om zo snel mogelijk een hoogwaardig renovatieplan te ontwikkelen is niet echt geslaagd. Pas vijf jaar nadat de bidders op de panden volgens het inschrijfformulier een bouwvergunning hadden moeten aanvragen werd er een bouwvergunning verstrekt.

Drie jaar daarvoor had het stadsdeel een dwangsom kunnen inzetten, omdat de panden volgens een aanschrijving op 2 december 2006 geen gebreken meer mochten hebben.

Het stadsdeel heeft niet gecontroleerd of de koper en zijn opvolgers voldeden aan de inschrijfvoorwaarden en het naleven van de aanschrijving.

Vanaf 2004 heeft het stadsdeel heel actief geprobeerd om de bewoners kwijt te raken. Het stadsdeel verstreekte verhuiskosten vergoedingen van 4500Euro aan de huurders om deze kwijt te raken, zodat de koper luxe appartementen kon bouwen. Sommige huurders van het stadsdeel kregen van het stadsdeel zelfs een extra vergoeding als ze zouden vertrekken.

De panden werden op 17 oktober 2005 leeg verkocht aan Weijnen Vastgoed BV e.a. Binnen zes maanden werden de panden doorverkocht met een winst van 1.500.000 Euro.

De ambtenaren die destijds overleg hadden met de huizenhandelaren en de bewoners van de panden van het stadsdeel 2eJvdH87+95 zijn niet meer werkzaam bij de afdeling.

De heer Kuiper is ontslagen en dhr Ron de Waal is uit zijn functie gezet in verband met een omkopingszaak. Op 18 maart 2013 is er een zitting bij de rechtbank over de omkopingszaak.

Het was voor de bewoners in die periode al een langdurige en vervelende situatie, gezien de staat van onderhoud van de woningen. Drie onafhankelijke marktpartijen hadden zich al bij het Stadsdeel gemeld als geïnteresseerden voor de uitvoering van een vernieuwbouwplan voor betreffende panden.

Opmerking Bremer 3:

Er waren meer geïnteresseerden die niet zijn geïnformeerd over de tender.

Doordat beide huizenhandelaren met de bewoners hadden gesproken in een korte periode, is het zeker niet uit te sluiten dat ze elkaar kenden. De eigenaar van pand nr 91 mocht namelijk ook bieden en de andere bidders hebben niet alleen met de meeste bewoners, maar ook met de andere eigenaren gesproken.

Het Stadsdeel besloot in 2003 tot het uitschrijven van een tender, waarbij alleen aan de drie geïnteresseerde partijen de mogelijkheid werd geboden om een bod uit te brengen op de (te vestigen) erfpachtrechten. Hiermee werd voorkomen dat er aan niet-gewenste handelaren in onroerend goed zou kunnen worden verkocht (bijvoorbeeld via openbare veiling).

Opmerking Bremer 4:

Slechts 3 geïnteresseerden waren door de ambtenaren op de hoogte gebracht dat ze op de panden mochten bieden.

Nadat er 1 was afgewimpeld mochten 2 huizenhandelaren een bod uitbrengen.

De huizenhandelaren zijn niet getoetst op criteria van de niet-gewenste handelaren. Zij hadden geen of nauwelijks ervaring met vernieuwbouwprojecten.

De koper heeft nooit voldaan aan de eisen waaraan voldaan moest worden en heeft niets met de panden gedaan. Toen het stadsdeel de huurders er uit had, heeft Weijnen Vastgoed BV (e.a.) de panden leeg gekocht en binnen 6 maanden door verkocht met een winst van 1.500.000 Euro.

In 2008 heeft het dagelijks bestuur u al eerder antwoord gegeven op de vraag waarom slechts drie marktpartijen waren geselecteerd voor om in het kader van de tender een bod uit te brengen (kenmerk 2007/16243). Dit antwoord werd gegeven naar aanleiding van een toen ook door u ingediend raadsadres.

Opmerking Bremer 5:

Het antwoord dat het DB heeft gegeven is mij onbekend.

Een document met kenmerk 2007/16243 waarin het DB een dergelijk antwoord geeft ken ik niet. Ik verzoek u mij het desbetreffende document te verstrekken.

Het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA) werd, zoals het beleid was en nog steeds is, om advies gevraagd over de minimale marktconforme verkoopprijs i.c. uitgifte in erfpacht condities. Gezien de staat van de panden werd de opstalwaarde op basis van de residuele grondprijsbepaling op € 0 getaxeerd.

Opmerking Bremer 6:

Aan het OGA werd gevraagd om een minimale prijs te geven voor het geval dat het sociale huurwoningen zouden blijven, maar met de huizenhandelaren werden daarna zeer lucratieve condities afgesproken.

Het OGA is niet geïnformeerd over het feit dat het stadsdeel de huurovereenkomsten zou ontbinden en de huurders naast een verhuiskostenvergoeding een oprotpremie zou geven.

Volgens een brief van 4 december 2003 heeft niet OGA de verkoopprijs bepaald, maar heeft OGA de prijs van het stadsdeel overgenomen. Dit was toevallig de prijs die 1 van de huizenhandelaren al had geboden.

Gedurende deze tenderfase haakte een partij af in verband met de vraagprijs en de noodzakelijke investering in de panden.

Opmerking Bremer 7:

De aannemer was reeds 3 maanden voor de tender afgehaakt, omdat deze niet was geïnformeerd over het punt dat het stadsdeel de panden pas zou leveren als de huurovereenkomsten met de zittende huurders waren ontbonden.

Uiteindelijk bleven er twee partijen over, die boven de minimumprijs van het stadsdeel boden.

Op 13 februari 2004 heeft het dagelijks bestuur de hoogste bidder als toekomstige erfpachter aangewezen.

Opmerking Bremer 8:

De hoogste bidder voldeed reeds door het te laat versturen van het inschrijfformulier niet aan de inschrijfvoorwaarden.

Op 7 januari 2004 werden 2 huizenhandelaren in de gelegenheid gesteld om te bieden op de panden 2eJvdH87+95 voor 16jan2004 (zie 40107P).

De hoogste bidder verstuurde pas (per fax) op 18jan2004 een op 15jan2004 gedateerde brief met het ingevulde inschrijfformulier (zie 40118P).

De andere huizenhandelaar had zijn inschrijfformulier wel op tijd ingeleverd.

Voor 16 januari 2004 was er dus slechts 1 geldige bieding binnengekomen en die was niet van degene die de panden uiteindelijk heeft gekregen.

Pas op 22 juli 2004 is het DB akkoord gegaan met de uitgifte in erfpacht.

Destijds voldeed de uiteindelijke koper echter nog steeds niet aan de eisen die in de tendervoorwaarden stonden.

De uiteindelijke koper had op 23 juni 2004 voor de derde keer uitstel gekregen om een bouwvergunning aan te vragen. Volgens een document van 23jun2004 had de toekomstige koper voor 1 augustus 2004 een bouwvergunning moeten indienen.

Op 2 juli 2004 heb ik veel hoger bod gedaan, waarbij ik het stadsdeel onder condities heb gevrijwaard van een claim als gevolg van de gevolgen van het feit dat het stadsdeel in strijd met de APV een zelfstandige illegaal bewoonde woning had afgevoerd uit het gemeentelijke woningbestand.

Op 29 augustus 2007 heeft de Raad van State geoordeeld dat de in oktober 1999 illegaal bewoonde woning 2eJvdH89-1 als woning geregistreerd had moeten blijven als 2eJvdH89-1. Op 13 oktober 1999 schreef de woninggerechtigde van de woning 2eJvdH89-1 zich uit en toen had de toenmalige Dienst Wonen kunnen ontdekken dat de woning 2eJvdH89-1 illegaal werd bewoond. Op 15 oktober 1999 heeft ambtenaar Ed Molekamp de woning die werd onderverhuurd uit het woningbestand verwijderd om de onderhuurder te helpen.

Nadat het geheel onrechtmatig bewoonde pand op 8 maart 2005 door brand verloren ging heeft de Raad van State op 29 augustus 2007 geoordeeld dat de woning op de eerste verdieping een zelfstandige woning was en een adres had moeten hebben. Doordat de illegaal bewoonde woning vanaf 15 oktober 1999 officieel niet meer bestond kon de onderhuurder die er niet stond ingeschreven, maar er wel woonde niet de woning worden uitgezet, omdat de woning 2eJvdH89-1 officieel niet meer bestond.

Om uit de impasse te komen heeft Bremer op 2 juli 2004 aangeboden om de panden van het stadsdeel over te nemen en het stadsdeel te vrijwaren van de schade als gevolg van het onrechtmatig afvoeren van de illegaal bewoonde distributiewoning. Achteraf bleek dat het bod zelf hoger lag dan het bod van de huizenhandelaar die nooit aan de inschrijvingsvoorwaarden heeft voldaan.

Hoewel er op 22 juli 2004 nog geen bouwvergunning was aangevraagd door Weijnen Vastgoed BV (e.a) ging het DB toch akkoord met de uitgifte in erfpacht aan Weijnen Vastgoed BV (e.a.).

Vanaf medio 2004 heeft het stadsdeel er alles aan gedaan om haar huurders van de panden 2eJvdH87+95 weg te krijgen. Toen alle bewoners van de stadsdeelpanden hun woning hadden verlaten heeft Weijnen Vastgoed BV (e.a.) de panden op 17 oktober 2005 gekocht. Vervolgens heeft Weijnen Vastgoed BV (e.a) niets aan de panden 2eJvdH87+95 gedaan en binnen 6 maanden doorverkocht met een winst van 1.500.000 Euro.

Hiermee was de verkoopprocedure (uitgifte in erfpacht) voor het stadsdeel afgerond. Latere biedingen, zoals die werden gedaan in juli 2004 en april 2005 waren dan ook zinloos en konden niet meer worden meegenomen, omdat de panden al verkocht waren.

Opmerking Bremer 9:

De verkoopprocedure was toen nog lang niet afgerond want de panden werden pas op 17 oktober 2005 aan Weijnen Vastgoed BV (e.a) overgedragen.

Tot die tijd heeft het stadsdeel de huurovereenkomsten met de huurders van haar panden ontbonden. Toen alle huurders van de stadsdeelpanden waren uitgeplaatst heeft Weijnen Vastgoed BV (e.a) de panden afgenomen en met een zeer flinke winst doorverkocht.

Pas in 2008 is er een bouwvergunning voor de panden verstrekt, terwijl deze al vier weken na de bestuurlijke gunning aangevraagd had moeten worden.

Op grond van het aan mij beschikbaar gestelde dossier op grond van de Wet Openbaarheid van Bestuur blijkt dat het stadsdeel niet aantoonbaar heeft gehandhaafd op het nakomen van de inschrijvingsvoorwaarden.

Het stadsdeel had de verkoop voor de extreem lage prijs kunnen tegenhouden, omdat de kandidaat-koper nooit voldaan heeft aan de inschrijvingsvoorwaarden en de inschrijving te laat was binnengekomen.

Mijn bieding van 2 juli 2004 was zeker niet zinloos.

Destijds voldeed nog geen enkele bidder aan de inschrijfvoorwaarden.

Bovendien was bij het stadsdeel reeds sinds april 1999 bekend dat ik al dan niet samen met een compagnon/aannemer geïnteresseerd was om de panden van het stadsdeel over te nemen en te renoveren volgens de eisen van het stadsdeel.

Het stadsdeel heeft in mei 1999 mijn interesse bevestigd en gemeld dat er toen nog geen specificaties van de verkoopvoorwaarden te geven waren.

Het bod wat ik op 2 juli 2004 deed was aanzienlijk hoger en gaf het stadsdeel een vrijwaring van mijn claim voor het in 1999 onrechtmatig verwijderen van de destijds zonder woonvergunning illegaal bewoonde woning 2eJvdHeijdenstraat 89-1.

In december 2004 heeft het stadsdeel de panden 2e Jan van der Heijdenstraat 87 en 95 aangeschreven. De aanschrijving was onderdeel van de erfpachtovereenkomst.

Opmerking Bremer 10:

Volgens de aanschrijving moesten de vloeren van de stadsdeelpanden 2eJvdH87+95 horizontaal gelegd worden, zodat de bewoners er wel uit moesten.

Aangezien daarna alles in de woning werd vervangen ontstond er een nieuwe woning. Het stadsdeel en de bevoorrechte kandidaat-koper konden dit argument gebruiken om er voor te zorgen dat de bewoners definitief uitgeplaatst moesten worden. De panden van de particuliere eigenaren 2eJvdH89+91+93 werden niet aangeschreven om de vloeren horizontaal te leggen, zodat de bewoners van deze panden tijdens en na de zeer ingrijpende renovatie hun woning konden blijven bewonen en huren.

Na de brand in 2005 van het pand 2eJvdH89 heeft de renovatie van alle panden 2 jaar stil gelegen. Uiteindelijk zijn alle huurders uitgekocht en zijn alle verdiepingsvloeren vervangen.

In de erfpachtovereenkomst was tevens een risicodelingsregeling, het delen van mogelijke winst bij verkoop, opgenomen. Het erfpachtrecht, inclusief de renovatieplicht, is de jaren daarna verschillende malen doorverkocht. Dit is gebeurd met toestemming van het dagelijks bestuur.

Opmerking Bremer 11:

Uit het WOB-dossier blijkt dat het DB zich zeer slecht heeft laten informeren en enkele met projectontwikkeling onervaren ambtenaren de vrije had heeft gegeven.

Ook signalen van uit de raad zijn door het DB niet opgepakt.

Reeds in augustus 2004 heeft de fractie VOZ kritische schriftelijke vragen gesteld over de verkoop van de panden. In het antwoord van het DB van 21 september 2004 staan aantoonbaar onjuistheden.

Zelfs in maart 2006 had het stadsdeel de verkoop van de panden door de eerste koper (Weijnen Vastgoed BV e.a.) nog kunnen voorkomen of er voorwaarden aan kunnen stellen.

Op 1 maart 2006 heeft de fractie Amsterdam Leeft! een interpellatie aangevraagd. Hoewel de interpellatie op tijd binnenkwam, heeft toenmalig voorzitter van de raad Egbert de Vries de interpellatie niet toegestaan. (zie 60301)

Na de verkiezingen van 5 maart 2006 werd Egbert de Vries wethouder Wonen.

Op 30 maart 2006 gaf het stadsdeel toestemming om het bouwvolume van de panden 2eJvdH87+95 te vergroten met 20% zonder de erfpacht te verhogen en mochten de panden worden verkocht.

De desbetreffende toestemming is overigens niet gegeven door het DB, maar door een tijdelijk hoofd van de afdeling grondzaken.

Achteraf kan worden vastgesteld dat het DB de verkoop van de panden 2eJvdH87+95 vrijwel geheel heeft overgelaten aan onervaren en/of tijdelijke ambtenaren en dat het DB ernstig tekort is geschoten in haar controlerende taak.

Het onderzoek naar de mogelijkheid om de risicodelingsregeling toe te passen op de leveringen van de woningen van de 2e Jan van Heijdenstraat 87 en 95 aan de verschillende eindgebruikers/eerste bewoners is gestart.

In de periode van economische voorspoed, die tot ongeveer 2008 duurde, gingen de almaar stijgende vastgoedprijzen regelmatig stelselmatig over de kop. Zo was er op 3 juli 2004, een half jaar na de sluiting van de tender, een bod bij het stadsdeel binnengekomen, dat bijna € 50.000 hoger lag dan het hoogste bod van januari 2004.

Opmerking Bremer 12:

De extreem lage verkoopopbrengst van 2eJvdH87+95, kwam doordat het OGA niet wist dat het stadsdeel de panden pas zou leveren nadat de huurders door het stadsdeel waren uitgeplaatst. Dat de uiteindelijke koper van 17 oktober 2005 tot 10 april 2006 een winst maakte van 400%, kwam doordat de panden vrij van huurders konden worden doorverkocht.

Mijn bod van 3 juli 2004 was niet alleen 50.000 Euro hoger, maar hield ook in dat ik het stadsdeel zou vrijwaren voor de schade als gevolg van het onrechtmatig afvoeren van de in oktober 1999 onrechtmatig bewoonde distributiewoning 2eJvdH89-1.

Bovendien was ik er vanuit gegaan dat de huurders van het stadsdeel niet verplicht werden uitgeplaatst. De enige overgebleven bewoner van mijn pand 2eJvdH89 hoefde volgens de inspecteur niet mee te werken aan een uitplaatsing. Inspecteur de Waal wilde zelfs niet meewerken aan de ontruiming van de extreem brandgevaarlijke gekraakte bovenwoningen. Bij inspecteur Ron de Waal was bekend dat de gas- en elektra-installatie door het Nuon was verwijderd en op grond

van de gemeentelijke richtlijnen hadden de bovenwoning dan ontruimd moeten worden (zie antwoord schriftelijke vragen PvdA 60321).

De bieding op de tender van Weijnen Vastgoed BV (e.a) was onrechtmatig (te laat binnen gekomen) en pas op 22 juli 2004 ging het stadsdeel akkoord met de toewijzing van de kandidaat-koper. Aangezien Weijnen vastgoed BV (e.a.) nooit een bouwaanvraag heeft ingediend had het stadsdeel de panden helemaal niet hoeven te leveren op 17 oktober 2005, maar had het de panden ook op een meer transparante openbare wijze kunnen verkopen.

Als de geheel lege panden op 17 oktober 2005 openbaar waren verkocht op de huizenveiling hadden deze waarschijnlijk meer geld opgebracht dan de 1.500.000 Euro die de aannemer had geboden die door de huizenhandelaar was gevraagd. Het stadsdeel had hierdoor zelf een beloning gekregen voor haar inspanningen om de huurders uit te plaatsen voor de huizenhandelaar.

Met de extra inkomsten van 1.500.000 Euro had het stadsdeel de belasting voor de burgers kunnen verlagen.

En deze zelfde particuliere investeerder bood op 7 april 2005 zelfs nog een keer € 100.000 meer. Op deze snelle prijsstijging had en heeft het stadsdeel geen invloed.

Opmerking Bremer 13:

Mijn bod was relatief nog veel hoger, omdat daarin ook een vrijwaring van de schade door de brand in was verwerkt.

Evenmin als op de prijsdalingen in het huidige tijdsgewricht. En evenmin had en heeft het stadsdeel op wisselingen in de samenstelling van onroerend goed organisaties invloed.

In januari 2008 zijn de bouwvergunningen verstrekt voor de pand aan de 2e Jan van de Heijdenstraat 87 en 95 conform de bepalingen in de erfpachtovereenkomst.

Opmerking Bremer 14:

Conform de inschrijvingsvoorwaarden had Weijnen Vastgoed BV (e.a) reeds op 13 februari 2004 een bouwaanvraag moeten indienen.

Het pand nummer 87 is vervolgens gesplitst. Voor het pand nummer 95 geldt dat ook hiervoor in januari 2008 een bouwvergunning is verstrekt. Echter het gestarte risicodelingsonderzoek geeft al aan dat dit pand nog niet gesplitst is. Dit betekent dat een mogelijke risicodelingsgeregeling voor dit pand nog niet opportuun is.

Zoals eerder gezegd, was de woning in de Quellijnstraat 138 II ook in bezit gekomen van het stadsdeel in het kader van de stadsvernieuwing. Bestuurlijk werd ook hier het besluit om het pand te slopen ingetrokken. Daarna werd besloten de woning te verkopen. Eerst aan de toenmalige bewoner van de 2e verdieping en daarna aan de bewoonster van de begane grond. Omdat deze het aanbod hadden afgewezen heeft het dagelijks bestuur toen op 1 april 2005 besloten de woningen door middel van een tender te verkopen. Het enige selectie criterium was de hoogte van de bieding. Drie geïnteresseerden werden aangeschreven op de woning te bieden.

Ook hier was de overweging te voorkomen, dat er aan niet-gewenste handelaren in onroerend goed zou worden verkocht, zoals u ook in de bovengenoemde brief geschreven is. Ook gedurende deze inschrijving maakte een particuliere investeerder duidelijk geen belangstelling te hebben voor de woning, vanwege de vraagprijs in relatie tot benodigde investering.

Opmerking Bremer 15:

De aangeschreven geïnteresseerden kenden elkaar en twee van hen hadden zelfs gezamenlijk een BV. Door de woning op een zodanige wijze aan te bieden was een extreem lage opbrengst wederom gegarandeerd.

Hoewel de woning Quellijnstraat 138-2 al leeg was heeft het stadsdeel de woning door het OGA laten taxeren als verhuurd. De minimale verkoopprijs was door het OGA getaxeerd op 60.000 Euro en "toevallig" bood 1 van de 3 leden van het uitverkoren clubje huizenhandelaren ook precies 60.000 Euro.

Een tijdig ingediend bod van de bewoonster van de begane grond mevrouw Visser werd overigens ten onrechte niet meegenomen.

Op 6 juni 2005 heeft het dagelijks bestuur besloten het appartement aan de hoogste bidder te verkopen. Maar ook al had het stadsdeel een marktconforme prijs bereikt; hierna gingen de prijzen van appartementen vervolgens voor nog weer veel hogere prijzen van de hand. Het stadsdeel wilde ook het Rijksmonument Amstelveenseweg 115 in 2002 verkopen, na het leegkomen van de begane grond en na toetsing aan de Beleidsnota Vastgoedbeheer. In deze Nota had de stadsdeelraad de criteria geformuleerd voor het afstoten van vastgoed in bezit van het stadsdeel. De eerste verdieping werd al als woning verhuurd. Het dagelijks bestuur stelde een tender vast, waarbij de hoogste opbrengst de enige selectiefactor was en zeven partijen werden geselecteerd. Op basis waarvan de selectie van deze zeven partijen heeft plaatsgevonden, is niet meer te achterhalen. OGA adviseerde over de marktconforme verkoopprijs en uiteindelijk heeft het dagelijks bestuur op 4 juli 2005 besloten de hoogste bidder het object in erfpacht aan te bieden. Het winnende bod kwam van een van de zeven geselecteerde partijen, die bood in opdracht van een andere partij. De gehele procedure is vastgelegd bij een notaris en door deze ook bijgestaan.

Het stadsdeel vond en vindt dat het exploiteren van woningen geen taak is voor de lokale overheid. Bij uitzondering historische situaties daargelaten, worden woningen in principe niet geëxploiteerd. Bovenstaande betekent dat verkoopprocedures voor panden, in het bezit van het stadsdeel, door het dagelijks bestuur werden vastgesteld. Per geval werd bezien wat de beste selectie- en verkoopprocedure was. In zijn algemeenheid is een verkoop- en selectieproces natuurlijk altijd een zoektocht waarbinnen verschillende inhoudelijke, strategische en procedurele keuzes worden gemaakt. Door middel van criteria tracht het stadsdeel daarbij bepaalde beleidsdoelstellingen te realiseren. Bij de selectie van partijen werd voor de panden in de 2e Jan van der Heijdenstraat 87 en 95 vooral gelet op prijs, kwaliteit en snelheid (dringend onderhoud nodig).

Opmerking Bremer 16:

Als dit de criteria waren is duidelijke dat het stadsdeel niet over mensen beschikte om deze criteria te realiseren.

Doordat de OGA niet werd verteld dat het stadsdeel de bewoners uit de panden zou zetten voordat de panden zouden worden verkocht was de afgegeven minimale verkoopprijs veel te laag.

Doordat de bidders elkaar waarschijnlijk kenden was het hoogste bod van de twee veel te laag.

Doordat er niet werd gehandhaafd op het naleven van de voorwaarden om de panden te leveren, heeft de koper nooit bouwactiviteiten verricht of een bouwvergunning aangevraagd.

Uiteindelijk is er 4 jaar te laat een bouwvergunning aangevraagd en hebben de panden jarenlang gedeeltelijk leeggestaan.

Het stadsdeel heeft minimaal gepresteerd op maximale verkoopprijs (1.500.000 Euro te laag) en snelheid (4 jaar te laat) van de renovatie.

De kwaliteit is volgens de huidige bewoners van de luxe appartementen niet echt hoog. Het verloop van de woning is hoog en er staat er altijd wel 1 of meer te koop.

Dit speelde in iets mindere mate bij de Quellijnstraat 138 II. Bij de Amstelveenseweg was het belangrijkste criterium de hoogste opbrengst.

Voor de uitgiften in erfpacht werden de adviezen en taxaties van OGA over de te hanteren marktconforme verkoopprijzen ingewonnen en gehanteerd. Er werd per geval dus maatwerk geleverd ten aanzien van de verkoopprocedure. Verkoop van de panden en woningen was immers het uitgangspunt, aangezien woningen exploiteren geen taak is van het stadsdeel.

Wij gaan er, gelet op het vorenstaande, vanuit dat het dagelijks bestuur zowel in het verleden als nu de raad van Stadsdeel Zuid volledig en correct heeft geïnformeerd. In onderstaande zullen wij ingaan op de concreet door u gestelde vragen.

Beantwoording vraag 1.

Ten aanzien van uw eerste vraag over te verkopen onroerend goed. De rol van de lokale overheid in de stadsvernieuwing is ingrijpend veranderd. Aankoopbeleid in het kader van de stadsvernieuwing wordt niet meer gevoerd. Tijdelijk beheer van woningen in het kader

van stadsvernieuwing evenmin. Daarnaast bezit het stadsdeel als lokale overheid voornamelijk maatschappelijk vastgoed en nog een enkele woning. Indien het stadsdeel voornemens is vastgoed te verkopen, dan laat het stadsdeel de waarde van een te verkopen object altijd taxeren. Ofwel door een externe makelaar, ofwel door een makelaar van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA). Het stadsdeel hanteert hierbij de kaders van de Nota 'Selectie van marktpartijen bij gronduitgifte 2012, *Van maximaal naar optimaal*' van het College van B&W van juli 2012. Tevens wordt bij verkoop van vastgoed de Beleidsnota Vastgoed Zuid 2011-2015 uitgevoerd. Tevens is het de praktijk om panden zo openbaar en transparant mogelijk te verkopen, tenzij er dringende redenen zijn om hier van af te wijken. Maar welke verkoopprocedure gevolgd wordt, wordt per object door het dagelijks bestuur vastgesteld.

Het is duidelijk dat de onroerend goedprijzen vanwege de financiële crisis nu lager liggen dan in de eerste jaren van 2000, en dat als het stadsdeel nu een object zou verkopen, deze vervolgens in waarde zou kunnen dalen. Dit is nu eenmaal de tendens in de huidige markt in tegenstelling tot de vastgoedmarkt tot ongeveer 2008.

Opmerking Bremer 17:

Het stadsdeel zou panden zo transparant mogelijk moeten verkopen.

Enkele huizenhandelaren die de ambtenaren ook wat gunnen uitnodigen om te bieden op panden is zoals uit het verleden blijkt voor de belastingbetalers niet de beste manier.

De huizenveiling of openbare verkoop via een goede makelaar is veel transparanter en zal een veel betere koper en hogere prijs opleveren dan prijs te laten vaststellen in een onderling overleg tussen een ambtenaar (die aardig wil worden gevonden) en een huizenhandelaar (die zo goedkoop mogelijk een pand wil kopen). Sommige huizenhandelaren zijn dan zo aardig dat ze de ambtenaar ook wat gunnen.

Daarvan zijn de belastingbetalende burgers de dupe.

Beantwoording vraag 2.

Wij zijn van mening dat het dagelijks bestuur de stadsdeelraad in zowel het verleden als tot op heden correct heeft geïnformeerd. Zowel in het algemeen, als wel in het kader van dit dossier.

Opmerking Bremer 18: Zo.

Beantwoording vraag 3.

Ten aanzien van de afhandeling van uw raadsadres van 31 mei 2010 heeft de stadsdeelraad besloten de afhandeling daarvan door het dagelijks bestuur te laten plaatsvinden. Op 1 augustus 2011 heeft de commissiegriffier van Stadsdeel Zuid u dan ook een brief gestuurd, waarin is gemeld dat uw raadsadres van 31 mei 2010, door middel van de brief van het dagelijks bestuur, die aan u verzonden is op 4 februari 2011, uitgebreid beantwoord is.

Opmerking Bremer 19:

De brief van 4 februari 2011 had geen enkel verband met het raadsadres van 31 mei 2010 en uit de brief blijkt ook niet dat de brief opgevat moest worden als een afhandeling van het raadsadres.

Het raadsadres van 31 mei 2010 is derhalve nog niet afgehandeld.

Beantwoording vraag 4.

Ten aanzien van uw 4e vraag van uw raadsadres van 17 september 2012 het volgende: Gelet op de aan u bekend gemaakte WOB beschikking d.d. 19-06-2012 en de daarover aanhangige bezwaarprocedure, waarbij de Adviescommissie Bezwaarschriften een advies over de door u aangevoerde bezwaren zal geven die o.a. zien op openbaarmaking van bedoelde interne notitie van 06-01-2003, zal het raadsadres op dit punt niet beantwoord worden.

Tot slot wordt opgemerkt dat het stadsdeel al uw vragen met betrekking tot dit dossier uitvoerig heeft onderzocht. Wij kunnen dan ook niet anders dan u telkenmale dezelfde antwoorden geven. Voor het stadsdeel is dit dossier dan ook gesloten. Mocht u over dit onderwerp toch weer opnieuw dezelfde vragen indienen, dan gaan wij daar niet meer op in.

Opmerking Bremer 20:

In het kader van transparant bestuur zou de notitie van 6 jan 2003 wel openbaar gemaakt moeten worden.

In deze notitie staat waarschijnlijk dat een bepaalde ambtenaar voorstelt om alle afspraken met de eigenaren niet worden nagekomen en er alles aan zal worden gedaan om te bewerkstelligen dat zij hun panden op hoog niveau moeten renoveren en de bewoners in de panden moeten kunnen blijven wonen.

Tegelijkertijd zal het stadsdeel haar panden willen laten verbouwen tot luxe appartementen.

Waarschijnlijk staat er in de notitie dat de panden van de particuliere eigenaren 2eJvdH89+91+93 zodanig worden aangeschreven dat de bewoners niet hoeven worden uitgeplaatst. De panden van het stadsdeel zouden door het stadsdeel zodanig worden aangeschreven dat de bewoners er definitief uit zouden moeten en niet konden terugkeren.

Door deze aanpak werden de panden van het stadsdeel aanzienlijk meer waard en werden de panden van de particuliere eigenaren in feite waardeloos.

De particuliere eigenaren moesten per pand circa 400.000 Euro investeren, terwijl het onmogelijk was om de huur te verhogen.

Ik ben van mening dat het document van 6 jan 2003 in de stadsdeelraad besproken zou moeten worden om een juiste conclusie te kunnen trekken uit de verkoop van de panden van het stadsdeel aan een clubje huizenhandelaren die door enkele ambtenaren extreem zijn bevoordeeld ten nadele van de burgers van het stadsdeel.

Met vriendelijke groet,
Raadsvoorzitter
Femke Roos
Niet ondertekend (gescande versie)

Raadsgriffier
Josine Spier