

Aan de Commissie Stedelijke Vernieuwing en Waterbeheer

### *Inleiding*

Doel van deze notitie is om de CvA te informeren over de recente gebeurtenissen rond de Berlageblokken. In uw vergadering van 18 februari 2004 vroeg u om deze informatie.

De opbouw: eerst een stukje geschiedenis, vervolgens de tijdelijke verhuur, illegale bemiddeling en interne fraude, en tot slot conclusies.

### *Geschiedenis, context*

De Berlageblokken, zo genoemd omdat zij door de grote bouwmeester zelf, of in ieder geval door een van zijn leerlingen in 1912 zijn ontworpen zijn de aanleiding van de plannenmakerij. De bouwkundige staat van het in 1915 gebouwde complex van 169 woningen wordt slecht genoemd en er is sinds 1970 geen ingrijpend onderhoud meer gepleegd. In 1999 kwamen stadsdeel en corporaties met plannen. Die bestonden in feite uit het voornemen om op het Javaplein een kloppend hart voor het stadsdeel te maken. In een convenant uit 2000 tussen stadsdeel Zeeburg, Woningbedrijf Amsterdam (nu: Ymere) en De Dageraad wordt aangegeven wat dit betekent. De uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Javaplein zijn in oktober 1999 door de stadsdeelraad Zeeburg vastgelegd in een zogenaamde *Nota van Uitgangspunten*. Deze nota stelt het kader voor de vernieuwing van het plein vast. Een van de belangrijkste uitgangspunten is de voorgenomen sloop van de Berlageblokken. Hierdoor wordt de noodzakelijk ruimte gewonnen om er een echt plein van te kunnen maken. Volgens het stadsdeel is de sloop van dit complex de enige optie om "de ambities voor het Javaplein en daarmee voor de hele Indische Buurt" waar te maken. In het plan ligt voorts een sterke nadruk op grootwinkelbedrijf en horeca.

Vanaf het begin lokt dit voornemen kritiek en heftige reacties uit. De stemming onder een aantal bewoners van de buurt komt het best tot uiting in het volgende citaat: "Beseft men wel dat dit de enige blokken van de beroemde bouwmeester in deze buurt zijn? De allereerste blokken sociale woningbouw, heel bepalend voor deze buurt, en een voorbeeld voor elders in de stad. Is de bouwkundige staat wel zo slecht als men doet voorkomen? Ik heb daar vijftig jaar gewoond en zeker niet tot mijn ongenoegen. Oude schoenen gooi je niet weg, die ga je verzolen. Er is de laatste twintig jaar nauwelijks onderhoud gepleegd, het is hartstikke achterlijk nu tot sloop te besluiten. Ik ben het niet eens met die wegwerp mentaliteit." De Buurt Actie Partij (BAP) bestrijdt de visie dat sloop van de Berlageblokken de enig mogelijke optie is en benadrukt het verlies van goedkope woningen. Ymere betoont zich voorstander van sloop. Citaat: "Nieuwbouw is voor ons het allergemakkelijkst. De bouwkundige staat van de woningen is weliswaar niet slecht, maar woningtechnisch is er niet echt een kans om 'meerwaarde' te creëren. Een goede renovatie is eenvoudig weg niet mogelijk of vreselijk

duur. De woningen zijn te klein en bekrompen. Van twee woningen één maken is niet echt mogelijk."

**Het gemeentelijk bureau Monumentenzorg** heeft – net als een aantal bekende architecten - stelling genomen door de Berlageblokken op de selectielijst voor nieuwe Rijksmonumenten te plaatsen om te voorkomen dat cultureel erfgoed verdwijnt. Door acties van stadsdeel Zeeburg zijn de blokken van die selectielijst afgeraakt, maar in een later stadium langs een andere weg zijn ze toch als monument aangewezen. De Rijksbouwmeester heeft aangegeven dat de Berlageblokken monumentwaardig zijn. Daarmee is de sloop van de Berlageblokken van de baan. We zijn dan eind 2000.

In essentie is de historische waarde van de blokken later anders ingeschat en gewaardeerd dan in het begin van het proces waardoor de planvorming anders is gelopen.

Dan doemt automatisch de vraag op hoe nu verder met het Javaplein. De ambitie een "nieuw hart" te creëren voor de Indische Buurt blijft overeind. Stadsdeel Zeeburg, Woningbedrijf Amsterdam en Woningbouwvereniging de Dageraad gaan een onderzoek doen naar een scenario voor de vernieuwing van het Javaplein met behoud van de Berlageblokken. Het uitgangspunt van het stadsdeel en de beide corporaties is dat de eerder geformuleerde doelstellingen voor het Javaplein bij dit onderzoek overeind blijven.

Alle betrokkenen verwachten het onderzoek binnen twee maanden te kunnen afronden, zodat het vernieuwingsproces van het Javaplein geen grote vertraging hoeft op te lopen. Concreet betekent dit, dat het Woningbedrijf Amsterdam (Ymere) de Berlageblokken gaat restaureren, terwijl de Dageraad een toekomstplan ontwikkelt voor het Borneoblok. Het ambitieniveau is bijgesteld met minder grootschalige ingrepen en minder ambitie om een groot plein te scheppen. Het ambitieniveau voor het Borneoblok van De Dageraad wordt voor de zomer 2004 vastgesteld. Een blok van de Berlageblokken blijft bestemd tot sociale huurwoning, een blok tot studentenhuisvesting en een blok wordt bestemd tot goedkope koopwoning. De verwachting dat het proces geen vertraging zou oplopen is niet bewaarheid. De vertraging van de herontwikkeling van de Berlageblokken is deels veroorzaakt door vertraging in de projectontwikkeling bij Ymere en deels door lange discussies met de gemeente over de wijze van restaureren (hoe mag er schoongemaakt worden)

De procedures bouwvergunning en monumentenvergunning lopen momenteel.

Ook nu wordt het beleid van stadsdeel en corporatie ter discussie gesteld door het comité Stop Afbraak Sociale Huisvesting (SASH)

### *Huidige situatie*

Bijna alle bewoners van de Berlageblokken hebben een tijdelijk huurcontract of een gebruiksovereenkomst. Nog 5 bewoners hebben een vast huurcontract.

Contractvorm van de huidige bewoners

<b>Contractvorm</b>	<b>Blok 1</b>	<b>Blok 2</b>	<b>Blok 3</b>	<b>Totaal</b>
Vaste huurovereenkomst	1	1	3	5
Tijdelijke verhuur Lw	4	6	7	17
Gebruiksovereenkomst	23	37	35	95
Ad interim/FMT	8	9	7	24
Leeg	2	10	13	25
<b>Totaal</b>	<b>38</b>	<b>63</b>	<b>65</b>	<b>166</b>

### *Tijdelijke verhuur*

Op basis van de sloopplannen uit 1999 heeft de toenmalige Stedelijke Woningdienst (de betreffende afdeling is nu ondergebracht bij het Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam) een peildatum voor eind 1999 afgegeven. Voor de tijd die ligt tussen de start van de uitplaatsing van de bewoners en de start van de renovatie heeft Ymere – in tegenstelling tot bijvoorbeeld De Dageraad – het instrument van tijdelijke verhuur ingezet. De meeste van de 136 vergunningen zijn in 2000 en het eerste halfjaar van 2001 verleend. De geldigheidsduur verstreek eind 2003/begin 2004 zonder dat een aanvang kon worden gemaakt met de renovatie.

De daadwerkelijke beëindiging van de tijdelijke lokte in september 2003 verzet van de bewoners uit. Het stadsdeel heeft aangeboden, het huurteam Zeeburg in te zetten om de tijdelijke bewoners te informeren over rechten en plichten.

### *Huurbescherming*

Het Burgerlijk Wetboek regelt dat huurders van een woning huurbescherming hebben. De huur mag alleen worden opgezegd in een beperkt aantal, in de wet genoemde, gevallen, terwijl ook de rechter vooraf de beëindiging van de huur en de ontruiming moet goedkeuren. In geval van het zgn. dringend eigen gebruik is vereist dat huurders een passende vervangende woning krijgen aangeboden. Dit regime is van toepassing op de huurders in de blokken met een vast huurcontract.

### *Leegstandwet*

De Leegstandwet (art. 15) maakt daarop een uitzondering mogelijk. Woningen die binnen afzienbare tijd gesloopt of gerenoveerd gaan worden

kunnen onder de nodige voorwaarden tijdelijk worden verhuurd volgens de bepalingen van art. 16 Leegstandwet. De tijdelijke huurder heeft geen huurbescherming.

Voor de tijdelijke verhuur van de woningen geeft de gemeente een vergunning af. De vergunning wordt slechts afgegeven als de eigenaar aantoont dat de afbraak of renovatie binnen een redelijke termijn zal plaatsvinden, en als in redelijkheid niet meer kan worden gevraagd dat de woningen normaal worden verhuurd.

De maximale wettelijke termijn voor deze vergunning is twee jaar. Na afloop van die termijn kan de vergunning worden verlengd, maar de totale periode van tijdelijke verhuur mag niet langer worden dan drie jaar. Een voorstel tot wijziging van de Leegstandwet is in voorbereiding voor behandeling in de Tweede Kamer. In dat voorstel wordt de maximale periode van tijdelijke verhuur verlengd van drie naar in totaal vijf jaar, dat wil zeggen een periode van twee jaar, telkens met een jaar te verlengen. In de Leegstandwet is verder vastgelegd dat de verhuurder een opzegtermijn heeft van ten minste drie maanden.

#### *Amsterdamse afspraken*

Over 2003 werden 1750 vergunningen tijdelijke verhuur verleend, vrijwel alle aan corporaties in het kader van projecten. Het totaal aantal tijdelijk verhuurde woningen op basis van de Leegstandwet bedraagt nu ca. 2650. De gemeente heeft met de corporaties afgesproken dat een tijdelijke verhuurvergunning wordt afgegeven vanaf 2 jaar voor de geplande sloop of renovatiedatum. Dat is ongeveer een half jaar voordat wordt begonnen met het uitplaatsen van stadsvernieuwingskandidaten. Het eerste halfjaar gaat het dus om een enkele spontaan leegkomende woning. Als de stadsvernieuwingskandidaten gaan verhuizen worden het er meer.

Soms willen corporaties eerder beginnen met de tijdelijke verhuur van leegkomende woningen. Om verschillende redenen is dat niet wenselijk. Een belangrijke reden is dat lang van te voren de geplande sloop of renovatiedatum nog erg zacht is, waardoor onduidelijk is hoelang 'tijdelijk' zal gaan worden. Dat de wet straks de mogelijkheid biedt woningen gedurende vijf jaar tijdelijk te verhuren is incidenteel overigens wel nodig. Niet om in een vroeger stadium met de tijdelijke verhuur te beginnen, maar wel om problemen bij uitgestelde projecten op te vangen.

De afgegeven vergunningen worden niet naar het stadsdeel van ligging van de tijdelijk te verhuren woningen doorgegeven. Om oneffenheden in het proces te vermijden, verdient het aanbeveling om een kopie van de verleende vergunning naar het betrokken stadsdeel te sturen.

#### *Gebruiksovereenkomst*

Ymere heeft uiteindelijk in dit geval gezocht naar een mogelijkheid de bewoners zo lang mogelijk te laten blijven. Zij besloten, daar waar de

tijdelijke verhuurvergunning verliep, het tijdelijk huurcontract te beëindigen en met dezelfde bewoners een gebruiksovereenkomst voor dezelfde woning te sluiten. In totaal zijn 95 gebruiksovereenkomsten gesloten. Deze waren aanvankelijk geldig tot eind maart 2004, maar na bemiddeling van stadsdeel Zeeburg en na overleg met bewoners is er voor gekozen om de aanpak van de Berlageblokken over 2004 te faseren in drie bouwstromen. De bewoners hoeven dan pas te vertrekken tegen de tijd dat de renovatie daadwerkelijk begint.

Of de door Ymere gekozen weg juridisch houdbaar is, is uiteindelijk een zaak voor de civiele rechter als die om een uitspraak wordt gevraagd. Er is weinig jurisprudentie over tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet. Een enkele maal heeft de rechter een overschrijding van de vereisten verschoonbaar geacht als de huurder zich heeft moeten realiseren, dat het ging om tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet. In een uitspraak van mei 2003 vond de rechtbank in hoger beroep de talrijke afwijkingen van de wet te ver gaan en kende de bewoner een vast contract toe. De doorslag gaf dat onvoldoende duidelijk was het ging om tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet. Dat inzicht lijkt bij de bewoners van de Berlageblokken duidelijk aanwezig.

In de situatie van de Berlageblokken wordt bovendien de stelling opgeworpen, dat na verstrijken van de vergunning tijdelijke verhuur de bewoners een vast contract toekomt. Zoals gezegd is dit in de eerste plaats een zaak voor de rechter en niet voor de gemeente. De rechter zal ongetwijfeld in zijn overwegingen betrekken, dat er een wetswijziging<sup>1</sup> op komst is die tijdelijke verhuur tot maximaal vijf jaar mogelijk maakt en het is in het voordeel van de bewoners die wat langer kunnen blijven wonen dan vooraf was voorzien. De bewoners zijn in die visie niet benadeeld omdat ze langer van de woning gebruik hebben kunnen maken dan vooraf was voorzien. Maar de procedure komt de duidelijkheid naar bewoners niet ten goede.

Nadelig voor Ymere is dat zij niet erg zorgvuldig is geweest in het afhandelen van de procedures. Veelal werd de tijdelijke huurrelatie niet tijdig verbroken. De huur had drie maanden van te voren moeten worden opgezegd, en dat betekent hier drie maanden voordat de vergunning tot tijdelijke verhuur verloopt.

In de communicatie met de bewoners is er kennelijk veel misgegaan. De poging hen langer op de woning te laten wonen kwam niet op alle bewoners over als een meevaller. Zij spreken van een hard beleid van intimidatie, waarbij bewoners onder bedreiging van uitzetting werd gevraagd een nieuwe, voor hen nadelige, gebruikersovereenkomst te tekenen.

#### *Bemiddelingsbureau tijdelijke verhuur*

Een deel van de woningen wordt door Ymere verhuurd aan kamerbemiddelingsbureau Ad Interim/FMT, die zich bezighoudt met

---

<sup>1</sup> Nr. 28 897, in de EK aangekondigd op 29/10/2002

studentenhuisvesting. Op zichzelf is het denkbaar dat dit een goede manier is om leegstaande woningen, in afwachting van sloop of renovatie, tijdelijk te verhuren. Maar niet op de manier waarop Ymere dat nu doet:

- FMT heeft geen vergunning als kamerbemiddelingsbureau.
- Ook voor deze vorm van tijdelijke verhuur van sociale huurwoningen is een vergunning tot tijdelijke verhuur nodig.
- Ymere zet deze vorm van verhuur in nadat de maximale termijn van tijdelijke verhuur is verlopen, waardoor de constructie juridisch twijfelachtig is.

Overeenkomsten met andere tijdelijke huurders of gebruikers worden opgezegd, niet omdat de woningen gesloopt of gerenoveerd gaat worden, maar om de woningen daarna tijdelijk te verhuren aan studenten. Dat is funest voor de communicatie met de, al of niet tijdelijke, bewoners van de blokken. De beslissing van Ymere om via de bemiddelaar FMT studenten als tijdelijke bewoning in te zetten na afloop van de gebruiksovereenkomsten stuit op onbegrip en boosheid van de bewoners. De emoties bij de bewoners worden vooral getriggerd door een uitzetting van een huishouden met kinderen, terwijl daarna er studenten zouden moeten komen.

#### *Overige bemiddelaars*

Naar aanleiding van een commissievergadering van september 2003 in Zeeburg is door bewoners naar voren gebracht, dat louche bemiddelaars woningen voor veel geld in onderverhuur hebben gebracht.

Naar aanleiding van daaropvolgende gesprekken met het stadsdeel en met Ymere is in opdracht van Ymere een onderzoek ingesteld door een onderzoeksbureau. Dit bracht naar boven dat het bedrijf Postleth BV uit Rotterdam zich heeft beziggehouden met onderverhuur van tijdelijk verhuurde woningen. De contracten van Postleth komen op enkele details na overeen met de standaard huurcontracten van Ymere, zij het dat de huur ca. €500 per maand bedroeg. (normale huur € 185 tot € 195). Bij een van de bewoners is het contact met Postleth ontstaan via het bedrijf Intercity Room Service uit Amsterdam.

Zowel Ymere als de dienst Wonen is in actie gekomen tegen deze bemiddelaars.

Ymere heeft beslag laten leggen op de rekening van Postleth en het bedrijf aansprakelijk gesteld voor de schade uit onrechtmatige daad. De onderhuurders zijn inmiddels in het bezit van een gebruiksovereenkomst of tijdelijk contract tegen de gangbare huur/vergoeding. Van de tijdelijke huurders/gebruikers die de woningen in onderhuur hebben gegeven zijn de rechten vervallen.

De dienst Wonen spreekt nu met bewoners voor processen-verbaal om bestuurlijk met preventieve dwangsom te kunnen optreden tegen Postleth. De contacten lopen via de voorzitter van de bewonerscommissie. Postleth opereert overigens zonder vergunning, Intercity opereert met een bemiddelaarsvergunning.

Intercity heeft inmiddels zijn boekhouding aan de dienst Wonen moeten overleggen. De dienst Wonen is voornemens om Intercity de volgens de Verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus verplichte bestuurlijke waarschuwing te geven, omdat het op de belangen van de betrokken woningzoekenden in een aantal gevallen onvoldoende acht heeft geslagen. Bij een volgende overtreding is het bedrijf zijn vergunning kwijt. Overigens werkt ook Ad interim/FMT zonder de vereiste vergunning. Dit siert een sociale verhuurder – om het netjes uit te drukken - niet. Ymere is gevraagd om te bevorderen, dat de bemiddelaar zo snel mogelijk een vergunning aanvraagt en anders moet zij zich van deze bemiddelaar te ontdoen.

#### *Fraude*

Tijdens dezelfde commissievergadering van stadsdeel Zeeburg in september 2003 hebben bewoners van de Berlageblokken melding gemaakt van betaling van smeergeld en toezeggingen door medewerkers van Ymere. De betreffende vestigingsmanager van Ymere heeft enkele dagen later de bewoners gesproken en in dat gesprek vielen de namen van twee medewerkers belast met tijdelijke verhuur en een tussenpersoon. De beide medewerkers van Ymere zijn op staande voet ontslagen. De smeergelden zijn door Ymere terugbetaald. Uit het gebeurde mag worden afgeleid, dat Ymere niet met een wachtlijst voor tijdelijke bewoners werkte. De interne procedures zijn inmiddels aangescherpt. Het is wenselijk dat een vorm van wachtlijst wordt aangelegd.

#### *Ontruimingen:*

Een aantal zaken ligt bij inmiddels de deurwaarder.

#### **Conclusies:**

##### *Communicatie cruciaal bij stedelijke vernieuwing*

Bij stedelijke vernieuwing speelt de communicatie met de bewoners een zeer belangrijke rol.

Veel bewoners klagen over onjuiste of onvolledige informatie van Ymere:

- Hen is gevraagd in september 2003 de woningen te verlaten omdat in oktober met de werkzaamheden zou worden begonnen, terwijl pas 5 maanden later een bouwvergunning werd aangevraagd.
- Niet duidelijk is waarom er studenten (nog tijdelijker bewoners dan de tijdelijke huurders?) moeten komen terwijl de tijdelijke huurders moeten vertrekken

Het lijkt er op dat het belang van duidelijke communicatie, ook met de tijdelijke bewoners, door Ymere sterk is onderschat. De bewoners zagen de corporatie als een onbetrouwbare gesprekspartner. Zo werd het bijvoorbeeld mogelijk dat wat een voordeel voor de bewoners had kunnen zijn: Jullie kunnen langer blijven dan gedacht, werd omgezet in een nadeel, waartegen breed protest wordt aangetekend.

Een dergelijk wantrouwen heeft niet alleen effecten op het betreffende project. Verhalen over onbetrouwbaar of onredelijk gedrag van overheid of corporaties hebben hun invloed op het draagvlak voor de vernieuwing in heel Amsterdam. Om welke buurt het ook gaat.

#### *Korte uitplaatsingsperiode en harde planning*

Bij iedere sloop of renovatie is het belangrijk dat de uitplaatsingsperiode van de stadsvernieuwingskandidaten kort is en dat niet te lang van te voren wordt begonnen met tijdelijke verhuur.

#### *Aan wie tijdelijk verhuren*

De tijdelijke verhuur te slopen of te renoveren woningen dient twee doelen. De beheerproblemen zijn veel kleiner dan bij dichtgespijkerde woningen en woningzoekenden vinden tijdelijk onderdak. Het is verstandig bij de selectie van deze bewoners rekening te houden met het tijdelijk karakter. Het is misschien aantrekkelijk om de noodsituatie van een gezin tijdelijk op te lossen, maar daarmee wordt het risico gelopen dat men die noodsituatie weer terug laat komen bij het beëindigen van het tijdelijke contract. Dat het van te voren was afgesproken wil niet per definitie zeggen dat het maatschappelijk als aanvaardbaar wordt ervaren.

Het is wellicht verstandiger de tijdelijke woningen te verhuren aan kandidaten met enige veerkracht, zoals studenten of andere jonge starters op de woningmarkt. Wellicht kan ook de selectie transparanter.

#### *Tijdelijke verhuurvergunningen*

Het is wenselijk om een kopie van de tijdelijke verhuurvergunningen te verstrekken aan het stadsdeel. Daarmee wordt het stadsdeel geattendeerd op mogelijke risico's voor verlies aan sociale structuur en leefbaarheid.

#### *Fraude*

Interne fraude bij tijdelijke verhuur in dit type processen levert niet alleen een risico op voor de integriteit van Ymere, maar ook een aanzienlijk risico in het stedelijke vernieuwingsproces. Oppakken van fraude is een taak van Ymere en de corporatie heeft dit voortvarend en adequaat opgepakt.

#### *Illegale bemiddelaars*

Ook het opduiken van illegale bemiddelaars en legale bemiddelaars die de vergunningvoorschriften overtreden, vormt een risico voor het stedelijk vernieuwingsproces. Naast de eigen acties van Ymere hoort in dergelijke gevallen altijd de dienst Wonen te worden ingeschakeld.

Ymere wordt erop gewezen dat alleen legale bemiddelaars kunnen worden ingeschakeld.