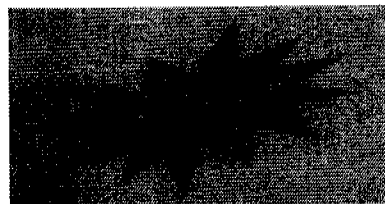


GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.: 2010/329322	Doc. nr.:
Afd.: SIP	Kopie: SIP
Reg. datum: 08 SEP 2010	CS/Bmo
Afdoen. datum: 27-10-2010	Ontv. bew. 11
Behandelaar:	Paraaf afgedaan

Tydsbip ontvragst MS/Div  
 woensdag 8-9-2010 om 10.57 uur



Haarlem, 7 september '10.

Schriftelijke vragen ex art. 38 RvO

Betreft: Stand v zaken Westergracht 47-59

Geacht college,

In het verleden heb ik namens mijn fractie regelmatig aandacht gevraagd voor zowel de situatie rond Westergracht 47-59. De oorverdovende stilte rond deze woningen, brengt Actiepartij ertoe, opnieuw naar de stand van zaken rond deze panden te informeren. Waar deze bouwkundige eenheid vele jaren onder het zogeheten Fuca-programma viel, werd vanaf het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2009 echter gemeld:

“Het project FUCA wordt in 2009 afgerond. De projecten die dan nog lopen gaan als autonome stedelijke projecten verder.”

Veel beweging lijkt er echter in dit ‘autonome stedelijke project’ niet te zitten.

#### Voorgeschiedenis Westergracht 47 t/m 59

Deze bouwkundige eenheid belandde zoals gezegd ooit in het gemeentelijk Fuca-programma. In 1993 werden (op 12 juli en 20 augustus) de eerste 2 panden door de gemeente aangekocht. Op zich opmerkelijk, omdat juist nog op de allereerste voorlichtingsavond over deze woningen, 4 maanden voor de 1<sup>e</sup> uitkoop (t.w. 4 maart '93), nog werd gesteld dat “nog géén plannen voor het blok 47-59 aanwezig” waren en dat “de gemeente is er nog niet op uit om zoveel mogelijk panden van het betreffende blok aan te kopen”. In de loop der jaren volgde desondanks toch het uitkopen van de eigenaren-bewoners van het overgrote deel van de resterende beneden- en bovenwoningen.

Thans zijn echter nog enkele panden in handen van de oorspronkelijke eigenaren-bewoners. Tegen hen werd uiteindelijk het onteigeningsinstrument ingezet.

Na een langslpende procedure haalde de gemeente op dit punt echter bakzeil bij de rechter, toen deze eigenaren-bewoners met succes een Kroonbesluit over de (door de gemeente veronderstelde) rechtmatigheid van deze onteigeningsprocedure aanvochten.

Expliciet gaf na dit vonnis de gemeente te kennen dat sprake was van “urgentie om spoedig tot funderingsaanpak in de bouwkundige eenheid te komen” (B&W-besluit 2 juni '08).

Sindsdien hebben sporadisch enkele gesprekken plaats gehad tussen de particuliere eigenaren en de gemeente. Voorgesteld werd alsnog akkoord te gaan met een bijdrage voor funderingsherstel. Uitsluitend uit te keren i.c.m. volledig cascoherstel. Waarbij de (hoge) kosten voor dit laatste dus, voor alle helderheid, grotendeels voor rekening van de eigenaren zou komen.

Enige andere optie zou zijn, zich alsnog te laten uitkopen.

Nu is het niet meer dan begrijpelijk, dat de eigenaren na het jarenlange getouwtrek, de procedures en de dreigementen niet zomaar alsnog akkoord gaan met ofwel een beperkte bijdrage ofwel met een uitkoopbedrag, zolang dat bedrag niet redelijk is te noemen.

Zeker niet als je bedenkt dat de situatie van nu, een volstrekt nieuwe is, ten opzichte van de periode van voor het terugdraaien van het onteigeningsbesluit.

Dit te beseffen is naar onze mening van groot belang. Immers: om die reden gaat het wel gehoorde argument van het gelijkheidsbeginsel (bedragen die gelijke tred dienen te houden met die welke in het verleden werden geboden voor de andere woningen in de bouwkundige eenheid) dan ook pertinent niet op.

Ten tweede geldt, dat ook wanneer wel sprake *zou* zijn van een gelijke situatie, dat het ook dan van belang is te beseffen, dat de bedragen die zijn neergeteld voor het uitkopen van de eerste 7 woningen, onderling zeer uiteenlopend waren. Waarmee van enige gelijkheid sowieso al nooit sprake is geweest (bedragen variërend van onder de 50.000 gulden tot boven de 2,5 ton in euro's; één en ander bekend bij onze fractie, bij wie onder zeer veel meer ook kopieën van deze transacties in bezit zijn).

Actiepartij is verbijsterd over de consequent halsstarrige houding van de gemeente in deze kwestie. De navelstarende volharding in haar opstelling tegenover deze particulieren, heeft immers ten gevolge dat na nu al ruim 17 jaar dit deel van de Westergracht een steeds troestelozer aanblik te zien geeft en er nog altijd geen spijker aan is vertimmerd. Terwijl het, rekening houdend met een aantal gecombineerde beneden- en bovenwoningen en appartementsrechten, toch om tenminste 14 woningeenheden gaat, waarvan 4\*) in particulier eigendom.

(\* t.w. 2 woningen bestaande uit b.g. + bovenwoning en 1 bovenwoning met 2 appartementsrechten; hierbij zijn de eveneens in het blok aanwezige winkelruimte en div. garage- / werkruimten overigens nog buiten beschouwing gelaten)

Twee kernpunten die als rode draad door de hele geschiedenis heen lopen en naar het idee van onze fractie van belang zijn in het oog te houden, zijn:

- Het gedurende deze geschiedenis meermalen drastisch wijzigen van uitgangspunt van het gemeentelijk beleid t.a.v. Westergracht 47-59; periodes waarin sloop / nieuwbouw de onbetwiste basis van dit beleid was, wisselden af met periodes waarin herstel het uitgangspunt was / is. Beide overigens, in de diverse nota's, correspondentie en beleidsstukken, onderbouwd met terminologie die zowel de onherroepelijkheid als de haast (urgentie) ervan moest benadrukken.
- Het gegeven, dat de gehele bebouwing Westergracht 47-59, in alle relevante stukken consequent is aangemerkt als constructieve- en bouwkundige eenheid. Dit heeft - ongeacht de keuze voor sloop / nieuwbouw of herstel - per definitie verstreckende gevolgen t.a.v. elk van de denkbare scenario's.

Met dit alles in het achterhoofd, komt Actiepartij tot de volgende vragen:

**1:** Naar onze informatie hebben 2 van de eigenaren, in gesprekken tussen gemeente en eigenaren vanaf maart 2009, een aanbod gedaan waarin zij zich bereid verklaarden akkoord te gaan met funderings- en cascoherstel. Bekend is het subsidiebedrag van € 18.500,- en het aanbod zoals gedaan, betrof een alleszins redelijke, relatieve verhoging van deze bijdrage in de kosten. Die immers sowieso gigantisch zijn opgelopen, in de loop der jaren. Het bedrag dat als voorwaarde bij dit aanbod is genoemd, is ons bekend. Kunt u bevestigen dat dit aanbod is gedaan?

**2:** U heeft telkens aangegeven dat haast is geboden bij de aanpak van de woningen. Desondanks bleef een reactie op genoemd aanbod lang uit. Aangenomen, dat u inmiddels echter wel gereageerd zult hebben, vernemen wij graag wat uw antwoord op dit voorstel is geweest en hoe de gesprekken sindsdien zijn verlopen.

**3:** Met klem verzoeken wij u de raad (evt. in vertrouwelijkheid) duidelijkheid te verschaffen over de bedragen zoals tot nu toe aan de eigenaren aangeboden, zodat de raad zich op basis van feiten een eigen oordeel kan vormen over de redelijkheid en billijkheid in dit voortslepende traject. Of, op basis van die informatie, voorstellen kan doen teneinde uit de impasse te geraken.

Toelichting / reden:

Zoals gezegd is de inhoud van alle uitkooptransacties bekend. Bij de laatste transactie waarbij een particuliere eigenaar zich heeft laten uitkopen, ging het om een bedrag van € 255.000,-, met daarnaast een vergoeding van € 20.000,- voor het afzien van verdere procedures.

De bedragen die van de kant van de gemeente zijn geboden indien door de resterende 3 eigenaren, i.p.v. herstel, zou worden gekozen voor de optie zich (eveneens) te laten uitkopen, is onze fractie overigens ook bekend.

Over het voorstel zoals door 2 van de 3 eigenaren is gedaan, spraken wij al in vraag 1.

De derde kiest sowieso niet voor de optie tot herstel van zijn eigendom, zodat t.a.v. zijn pand de gesprekken zich richt(t)en op een eventuele uitkoop. Het maximale bod dat hem tot op heden is gedaan ligt overigens sowieso al € 50.000,- onder de in 2008 vastgestelde W.O.Z.-waarde voor zijn pand (en ligt, buiten dat, fors onder het genoemde bedrag van de laatste uitkoop).

Nu is de raad in de enkele debatjes die over de Westergracht in deze periode zijn gevoerd natuurlijk ernstig belemmerd, doordat de wethouder pertinent weigert bedragen te noemen. Tot op heden heeft zij het met de enkelvoudige mededelingen moeten doen, dat hij 'in gesprek is' en het voor wat betreft de informatie 'daarbij graag wil laten'. Desondanks wordt wel de schijn gewekt, als zouden de eigenaren kennelijk te hoge eisen stellen \*), waar de gemeente een alleszins redelijk bod zou hebben gedaan. Alleen al door het grote tijdsverloop, ondanks de urgentie die een hersteltraject volgens haar heeft, terwijl nog altijd geen concreet resultaat uit de onderhandelingen is voortgekomen.

\*) In een onderhoud dat Sjaak Vrugt (Actiepartij) en Cees de Vries (Partij Spaarnestad) op 6 augustus '08 met de toenmalig wethouder hadden over deze onderhandelingen met de 3 resterende eigenaren, sprak deze zelfs letterlijk over hen in termen van mensen die "er een slaatje uit denken te kunnen slaan", maar dat hij zich door hen toch echt niet wenst te laten "chanteren" (!).

**4:** Duidelijk is te verstaan gegeven, dat wanneer de eigenaren, wanneer zij zich niet zouden laten uitkopen voor het door de gemeente geboden bedrag en evenmin op het aanbod van de maximaal € 18.500,- als bijdrage tot herstel zouden in gaan, zij hoe dan ook een aanschrijving zullen ontvangen tot funderings- en cascoherstel.

Actiepartij kan een dergelijke 'graag of helemaal niet'-houding niet anders betitelen dan onvervalste chantage.

Die al helemaal niet te rijmen valt met het feit dat de eigenaren immers ongevraagd in deze situatie zijn terecht gekomen, na de jarenlange (onteigenings-)procedures, waar n.b. de gemeente uiteindelijk de partij is geweest die door de rechtbank in het ongelijk is gesteld, op basis van het Kroonbesluit dat met succes door de eigenaren werd aangevochten.

Onze concrete vraag is nu, of de gemeente ook zichzelf gaat aanschrijven, t.a.v. de vele panden die zij zelf in deze constructieve- / bouwkundige eenheid in eigendom heeft (waaronder een benedenhuis, onder de bovenwoning die nog in bezit is van één van de aan te schrijven particuliere eigenaren)?

**5:** Aangezien wij er van uit mogen gaan dat het antwoord op vorige vraag enkel bevestigend kán worden beantwoord: Wanneer bent u van plan deze aanschrijvingen te doen en hoe verwacht u dat de gemeente als eigenaar van verreweg de meeste panden in deze bouwkundige eenheid zal reageren op een dergelijke aanschrijving?

**6:** In het MPG '09 meldde u nog: "Voor de panden aan de Westergracht wordt een oplossing gezocht met behoud van de funderingsaanpak." Kunt u nu nog eens nader uitleggen:

- a. Hoe lang u nu al naar deze oplossing aan het zoeken bent?
- b. Hoe het toch komt, dat u deze oplossing niet vindt?
- c. Welke scenario's u tot op heden als mogelijke oplossing heeft overwogen?
- d. Welk scenario u thans voor de meest haalbare houdt (vooropgesteld dat u niet tot in lengte van dagen door zult willen gaan in de huidige 'impasse' die per saldo betekent dat er niets gebeurt)?

**7:** Twintig jaar lang heeft u nieuwbouw willen plegen. Tussentijds heeft u onteigeningsprocedures verloren en sindsdien zijn er alweer jaren verstreken, zonder dat wezenlijk iets is gebeurd. Welke verklaring kunt u hiervoor geven?

**8:** Wat zijn de totale gemeentelijke kosten over de afgelopen ca. 17 jaar als we kosten voor uitkopen, tijdelijk beheer, gedeerde inkomsten OZB, gedeerde huuropbrengsten, inhuur externe ambtenaren, proceskosten e.d., over het hele blok van boven- en benedenwoningen bij elkaar optellen?

**9:** Hoe hoog zijn de kosten die we daar bij op zullen kunnen tellen, indien u woord houdt en de eigenaren, dus inclusief de gemeente, zult aanschrijven?

**10:** Hoe verhoudt zich de hoogte van het bedrag waar in vraag 8 naar wordt gevraagd, tot het bedrag dat voortkomt uit de voorstellen van de 2 eigenaren, zoals genoemd in de vraag 1 + een uitkoopsum voor de 3<sup>e</sup> eigenaar?

Anders gezegd: Hoe verantwoordt u tegenover de gemeenschap ('de belastingbetaler') dat u weigert de laatste 3 eigenaren in alle redelijkheid nader tegemoet te komen, terwijl deze weigering tot op heden al een veelvoud heeft gekost?

(n.b.: wij zullen de bedragen hier niet noemen, omdat wij het tijd vinden dat u hier openheid over geeft, richting raad; dit is niet aan ons. Wel is het zo, dat zelfs bij een *ruime* schatting wij kunnen concluderen dat met eenmalig < 300.000 al lang een definitief akkoord had moeten kunnen worden bereikt.

Hoe uitzonderlijk is dan de marktpartij die hier halsstarrig aan blijft weigeren, terwijl zijn torenhoge kosten op het totaal maar blijven oplopen en zonder een mogelijkheid - met het accepteren van deze relatief lagere opbrengst op het totaal - tenminste eens aan het (gedeeltelijk) terugverdienen toe te komen, doordat hij eindelijk het volledige huizenblok weer kan ontwikkelen. Waarmee eindelijk ook het maatschappelijk (volkshuisvestelijk) doel weer zou worden gediend.)

**11:** We wezen al even op de steeds wisselende beleidsuitgangspunten gedurende het traject van de afgelopen 16 jaar, waarbij in totaal 7 particulieren zijn uitgekocht. Aanvankelijk werd

gesteld dat sloop / nieuwbouw onvermijdelijk was. Tevens werd vanaf de allereerste brief ter uitnodiging op de informatie-avond in maart '93, d.d. 22 feb. van dat jaar, al aangegeven: "Door de slechte kwaliteit van de woningen / funderingen wil de gemeente niet langer gemeentegaranties verlenen."

Interessant zijn de omschrijvingen in de verkooptransacties per pand, m.b.t. het doel van aankoop door de gemeente:

1<sup>e</sup> aankoop (nr. 49zw., 12 juli '93, bedrag: fl. 40.000,-): "woonhuis"

2<sup>e</sup> aankoop (nr. 51zw., 20 aug.'93, bedrag: fl. 57.500,-): "woonhuis"

3<sup>e</sup> aankoop (nr. 49rd., 6 mei '94, bedrag: fl. 77.500,-): "het gekochte te gebruiken als slooppand t.b.v. nieuwbouw"

4<sup>e</sup> aankoop (nr. 57zw., 30 sept. '02, bedrag: € 49.915,-): "gemeente is voornemens over te gaan tot sloop / nieuwbouw van het blok waartoe het verkochte behoort"

5<sup>e</sup> aankoop (nr. 47zw+rd., 3 feb. '03, bedrag: € 172.500,-): "koper is voornemens over te gaan tot sloop / nieuwbouw van het bouwblok waartoe het verkochte behoort"

6<sup>e</sup> aankoop (nr. 53zw+rd., 11 juni '04, bedrag: € 120.250,-): idem.

7<sup>e</sup> aankoop (nr. 57rd., dec. 2007, bedrag: € 255.000,- + € 20.000,-): idem.

De vraag dringt zich op, of met het besluit in 2008 tot wijzigen van de als dringend en onvermijdelijk aangemerkte status van sloop van deze bouwkundige eenheid, tot die van dringend en noodzakelijk gewenst herstel, geen sprake is van onbehoorlijk bestuur. Zeker gelet op de dubbele pet die de gemeente per definitie op heeft, enerzijds als publiekrechtelijk bestuursorgaan en anderzijds als 'projectontwikkelaar' van eigen vastgoed. Hetgeen overigens ook uitdrukkelijk door de rechtbank is aangehaald. Met terugwerkende kracht kan bijna niet anders worden geconcludeerd, dan dat de 7 eigenaren van de genoemde woningen, onder valse voorwendselen zijn uitgekocht. Niet zelden voor prijzen die ver beneden de markt- en taxatiewaarde lagen.

Wij vragen u hierop een reactie en daarbij verzoeken wij u in te gaan op de vraag of u niet vreest voor claims door deze vml. eigenaren.

Zo ook, welke inschatting u in dat geval maakt over de risico's daarvan.

En of daarmee niet de conclusie gerechtvaardigd is dat de gemeente willens en wetens enorme risico's heeft genomen - en nog altijd neemt - in het langdurig voortslepende traject, waarbij de totale kosten nog eens extra uit de klauwen zouden kunnen lopen?

**12:** In theorie zou de gemeente haar eigen panden kunnen (laten) ontwikkelen, los van de panden in particulier eigendom.

Consequent heeft zij echter, in alle gevoerde procedures, aangevoerd dat het hier een constructieve en bouwkundige eenheid betreft, waardoor dit in praktijk geen optie is.

Juist doordat u sinds het verschijnen van de nota "funderingsproblemen aanpakken: nu of nooit" (juni 2002) de eigenaren altijd heeft voorggehouden dat enkel de aanpak van het *geheel* van een 'bouwkundige eenheid' (20 x genoemd in deze brochure) mogelijk en noodzakelijk is en dit gegeven al die jaren doorslaggevend is geweest in genoemde procedures. Bent u zich hier afdoende van bewust?

En van het feit, dat wanneer u hier toch ineens op terug zou willen komen, de particuliere eigenaren ruimhartig dienen te worden gecompenseerd?

**13:** Bijkomende (complicerende) factor, betreft allicht de positie van de Vereniging van Eigenaren Westergracht 51 zw + rd. Immers, de eigenaar van de 2 appartementsrechten op 51 rood betreft één van de nog resterende particulieren, terwijl 51 zwart in eigendom is van de gemeente. Vandaar onze laatste 2 vragen:

**A:** Gelet op de wettelijke verplichting (per 1 juli 2008) tot registratie bij de Kamer van Koophandel, van een VvE in het geval zich meerdere woningen onder één dak / in één complex bevinden, nemen wij aan dat deze voor Westergracht 51 inderdaad zal zijn geregistreerd. Is dat juist en zo nee, waarom niet en welke (juridische?) consequenties heeft dit?

**B:** Hoe is de stemverhouding binnen de VvE Westergracht 51 zw en rd?

**C:** Wat is het standpunt van de VvE m.b.t. de situatie / ontwikkelingen Westergracht 47-59?

Met belangstelling ziet de fractie van Actiepartij uw beantwoording tegemoet.

Vriendelijke groet,

Sjaak Vrugt,  
Actiepartij.

---

#### BIJLAGE

Bij wijze van bijlage treft u hieronder, ter informatie, de 3 vragen die Actiepartij vorig jaar al eens stelde bij eerder ingediende vragen over A.L. Dyserinck- en Teding v Berkhoutstraat, waar het in z'n algemeenheid gaat over beleid t.a.v. gemeentelijk woningbezit, tijdelijke verhuur en woningonttrekking.

Omdat e.e.a. bij uitstek ook betrekking heeft op de panden aan de Westergracht, terwijl destijds deze vragen nauwelijks tot niet of onjuist zijn beantwoord, leek het ons goed deze nogmaals onder de aandacht te brengen:

#### **Leegstandswet, woningonttrekking en de voorbeeldfunctie van de Gemeente**

Op basis van de vigerende leegstandswet is tijdelijke verhuur van tijdelijk leegstaand vastgoed (bijv. slooppanden) mogelijk.

Daarnaast is de Nederlandse wetgeving helder, waar het gaat om het belang van volkshuisvesting: het woonrecht prevaleert boven (sec) het recht vrij over een pand te beschikken als eigenaar, wanneer sprake is van leegstand van het betreffende pand gedurende langer dan één jaar.\*)

Vandaar dat ook tijdelijke verhuur (niet voor niets 'tijdelijk') aan bepaalde voorwaarden, zoals bepaald in de leegstandswet, dient te voldoen.

Leegstand van een woning wordt, evenals bijv. gebruik ervan voor andere doeleinden (bijv. als opslag- of werkruimte) aangemerkt als illegale woningonttrekking.

Feitelijk functioneert de ruimte die de leegstandswet biedt tot tijdelijke verhuur dan ook als tijdelijke ontheffing op de onttrekking van die woning op de totale woningvoorraad.

Vandaar dat één van de genoemde voorwaarden voor een vergunning om tot tijdelijke verhuur over te mogen gaan, een maximale duur betreft, dat gesteld is aan die tijdelijke verhuur.

Dit mag maximaal 6 maanden tot 2 jaar zijn, bij onvoorziene vertraging van sloop- of renovatieplannen kan dit soms verlengd worden tot maximaal 5 jaar.

Dit alles staat op zeer gespannen voet met de situatie zoals we die geschetst hebben rond de woningen in gemeentelijk eigendom, in zowel de 2 straten waarover Actiepartij nu vragen stelt, als zeker ook t.a.v. de situatie Westergracht, waarover zoals gezegd nog vragen zullen volgen (alwaar t.a.v. gemeentelijke panden tot zelfs al meer dan 17 jaar woningen een 'anti-kraak'-situatie (= tijdelijke verhuur) geldt!).

Rond de situatie in de Teding van Berkhoutstraat heeft de beoogd koper terecht deze vraag bij de raad neergelegd: "Als de overheid zich niet meer aan gemaakte overeenkomsten houdt, wat verwacht zij dan van de burger en/of bedrijven?"

Onze fractie constateert – niet voor het eerst – dat de Gemeente Haarlem zelf veelvuldig (om niet te zeggen stelselmatig) wet- en regelgeving overtreedt, als het alleen al gaat om de genoemde Leegstandswet.

\*) Dit is o.a. de basis waarop bijvoorbeeld het gekraakt bewonen van een langdurig leegstaand pand in Nederland (nog) mogelijk is (waarbij ook het strafrecht tot op zekere hoogte ondergeschikt is aan het 'hogere' recht op wonen). Het eigendomsrecht, voor alle duidelijkheid, wordt daarmee niet aangetast.

Vandaar tot slot de volgende vragen:

**A:** Heeft u voor alle gevallen waarin sprake is van tijdelijke verhuur van gemeentelijke woningen, vergunning op basis van de Leegstandswet?

**B:** Bent u zich er van bewust, dat in de gemeentelijke woningen in de A.L. Dyserinckstraat, Westergracht en Teding van Berkhoutstraat, sprake is van illegale woningonttrekking, alleen al op basis van de duur van onttrekking van deze woningen aan het reguliere woningbestand?

**C:** Het aloude adagium van de anarchisten en vrije socialisten: "Bezit is diefstal", dringt zich onwillekeurig aan ons op. Zolang immers middelen die voorzien in primaire levensbehoeften, zoals een dak voor je hoofd (woonruimte), in privaateigendom zijn, terwijl deze niet worden benut ter leniging van die behoefte, druist dit in tegen algemene gevoelens van humaniteit en rechtvaardigheid.

Hoe kunt u, uiterekend vanuit de positie die de gemeentelijke overheid dient in te nemen, verantwoord, dat, waar ook in onze gemeente sprake is van woningnood (niet te verwarren met woningschaarste!) en maatschappelijke verschijnselen als dakloosheid en armoede, desondanks woningen in eigendom van de Gemeente, welbewust langdurig worden onttrokken aan het woningbestand?