

STADSDEEL OOST/WATERGRAAFSMEER
besluit dagelijks bestuur

datum vergadering : 19 augustus 2008
registratienummer : 2008/69764
documentnaam : Verdeelbesluit splitsen 2008-2009

betreft : het vaststellen van het verdeelbesluit voor het splitsingsjaar 2008-2009

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost/Watergraafsmeer,

Gelet op de artikelen 3.2.7 tot en met 3.2.9 van de Huisvestingsverordening 2007, vastgesteld door de Gemeenteraad op 24 april 2007;

Overwegende dat;

- Met het splitsingsbeleid de mogelijkheid bestaat om zowel naar eigendomssituatie als naar woninggrootte de particuliere woningvoorraad te wijzigen en te verbeteren;
- Het stadsdeel grote waarde hecht aan een gedifferentieerde en kwalitatief goede woningvoorraad op buurtniveau;
- Het stadsdeel streeft naar milieuvriendelijke en energiezuinige woningen, juist ook in de bestaande bouw;
- De particuliere woningvoorraad hierin een belangrijke rol kan spelen;
- Dit door middel van het stellen van maxima aan het aantal te splitsen woningen per buurt kan worden gerealiseerd en moet worden gewaarborgd;
- Zowel de particuliere als de sociale sector een bijdrage levert aan de transformatie van een deel van de woningvoorraad;
- Er door de centrale stad per 1 september 2007 een nieuw splitsingsbeleid is vastgesteld, waarin een quotum van 909 woningen voor het stadsdeel wordt vrijgegeven;
- Dit quotum over een aantal jaren mag worden vrijgegeven door het stadsdeel, waarbij een minimumaantal vrij te geven woningen per jaar van één derde van het totaal vrij te geven quotum geldt;
- Het resterende quotum van het voorgaande jaar 2007-2008, te weten 143 vergunningen, opnieuw moet worden verdeeld;
- Het stadsdeel inzet op woningdifferentiatie en verbetering van de woningkwaliteit in de stadsvernieuwingsgebieden, om op deze manier een positieve beleidsmatige invulling te geven aan het aan het stadsdeel toebedeelde quotum van 909 splitsingsvergunningen;
- Het stadsdeel daarbij een goede relatie tussen huurders en verhuurders/eigenaren beoogt;

besluit

- de volgende gebieden aan te wijzen in het Stadsdeel als bedoeld in artikel 3.2.7 van de Huisvestingsverordening 2007:

- Transvaalbuurt (begrensd door het Pres. Steijnplantsoen, Transvaalkade, Linnaeusstraat en Tugelaweg)
- Dapperbuurt (begrensd door de Linnaeusstraat, Oetewalerpad, Pontanusstraat, Lozingskanaal en Mauritskade)
- Oosterparkbuurt (begrensd door de Wibautstraat, Platanenweg, Populierenweg, Linnaeusstraat, Oosterpark en Mauritskade) (Oosterparkbuurt-Noord is het deel gelegen ten noorden van de Eerste Oosterparkstraat)
- Binnen de Oosterparkbuurt het deel gelegen ten noorden van de Eerste Oosterparkstraat (Oosterparkbuurt-Noord) aan te wijzen als gebied waarbinnen het stadsdeel streeft naar een complexgewijze aanpak om te komen tot substantiële woningverbetering, hoewel voor dit gebied geen stedelijk vernieuwingsplan geldt. Binnen dit gebied bestaan wel plannen voor complexgewijze aanpak door woningcorporaties. Door dit gebied aan te wijzen voor complexgewijze aanpak streeft het stadsdeel er naar om ook particuliere eigenaren in dit gebied aan te zetten tot woningverbetering.
- Binnen de Weesperzijde het gebied tussen de Schollenbrugstraat, de Overamstelstraat en de Weesperzijde en het gebied ten noorden van de Eerste Oosterparkstraat (begrensd door de Mauritskade, Weesperzijde, Eerste Oosterparkstraat en Wibautstraat) eveneens om deze redenen te benoemen tot gebied waarbinnen een complexgewijze aanpak geldt en waar ook mag worden gesplitst in de categorie samenvoegen.

- De volgende categorieën te onderscheiden voor de hiervoor genoemde gebieden die voor een splitsingsvergunning in aanmerking komen:

- a. Samenvoegen: gebouwen waarin ten minste één woonruimte door het doen van een bouwkundige ingreep met ten minste 30m² gebruiksoppervlakte wordt vergroot;

b. Complexgewijze aanpak: gebouwen met een bouwplan dat deel uitmaakt van een (ontwerp van een) stedelijk vernieuwingsplan of van een (ontwerp van een) plan voor buurtgerichte of complexgewijze aanpak.

c. Splitsen gewenst: gebouwen die zijn gelegen in een gebied waarvan de stadsdeelraad heeft bepaald dat splitsen in dat gebied wenselijk is.

- Binnen de categorie complexgewijze aanpak extra kwaliteitseisen te stellen om voor een splitsingsvergunning in aanmerking te komen, zoals deze zijn vastgelegd in de bijlage bij het verdelbesluit 2008-2009 'Extra kwaliteitseisen bij splitsen in de categorie complexgewijze aanpak 2008-2009'.

- Deze extra kwaliteitseisen opnieuw te bezien in 2009 bij het vaststellen van het verdelbesluit 2009-2010 op grond van opgedane ervaringen en eventueel nieuw tot stand gekomen beleid in het splitsingsjaar 2008-2009.

- Extra aandacht te schenken aan het aanpakken van de situatie waarbij particuliere huiseigenaren huurders onder druk zetten om te kunnen splitsen. Daartoe mee te werken aan het Convenant Gedragscode splitsen Amsterdam, die is opgesteld door de Dienst Wonen in samenwerking met de particuliere sector.

- Hiertoe per 1 januari 2009 een ondertekend exemplaar van de Gedragscode splitsen Amsterdam verplicht te stellen als één van de in te leveren bescheiden bij het indienen van de splitsingsaanvraag.

- Per 1 september 2008 reeds te vragen om op vrijwillige basis een ondertekend exemplaar van de Gedragscode in te leveren bij de splitsingsaanvraag.

- De toelichting op het verdelbesluit 2008-2009 en de bijlage bij het verdelbesluit 2008-2009 'Extra kwaliteitseisen bij splitsen in de categorie complexgewijze aanpak 2008-2009' vast te stellen.

- En besluit als volgt tot de verdeling van het aantal van 446 woningen dat voor splitsing in aanmerking kan worden gebracht in het splitsingsjaar 2008-2009 ingaande per 1 september 2008 en eindigend 31 augustus 2009, zoals bedoeld in artikel 3.2.7 en 3.2.9 van de Huisvestingsverordening 2007:

Verdeelbesluit 2008 – 2009					
Buurt	Aantal particuliere huurwoningen (1-1-2007)***	Complexgewijze aanpak	Samenvoegen	Splitsen gewenst	Totaal
Weesperzijde*	864	75	25	-	100
Oosterparkbuurt	889	100	75	-	175**
Dapperbuurt	653	63	30	-	93
Transvaalbuurt	668	54	24	-	78
Totaal	3074	292	154	0	446

*In de Weesperzijde is splitsen alleen toegestaan binnen de gebiedsgerichte aanpak in de Swammerdambuurt, begrenst door de Mauritskade, Weesperzijde, Eerste Oosterparkstraat en Wibautstraat en de twee huizenblokken direct boven de Ringvaart, begrenst door Schollenbrugstraat, Overamstelstraat en Weesperzijde. Dit geldt voor beide categorieën waarin splitsen is toegestaan.

** Indien bij geval voor 1 september 2008 nog aanvragen worden gedaan op grond van het verdelbesluit voor 2007-2008 dan zullen deze in mindering worden gebracht op het quotum van 75 voor het verdelbesluit van 2008-2009 in de Oosterparkbuurt in de categorie samenvoegen. Als voor 1 september 2008 nog aanvragen worden afgewezen op grond van het verdelbesluit 2007-2008 dan zal het daardoor vrijvallende contingent worden toegevoegd aan het quotum voor het verdelbesluit 2008-2009 in de Oosterparkbuurt in de categorie complexgewijze aanpak.

*** Bron: O + S Amsterdam

Het dagelijks bestuur voornoemd,

Sjaak Karsten
secretaris

Martin Verbeet
voorzitter

Afschrift: WW: Marten Klein, Jasper Boesveldt, Anita Mol, Joost Kool, Nico van de Braak

Hardheidsclausule

In uitzonderlijke gevallen, waarin door overmacht niet kan worden voldaan aan de hierboven genoemde kwaliteitseisen in de bijlage bij het verdelbesluit, kan binnen de categorie complexgewijze aanpak van deze eisen worden afgeweken. Het Dagelijks Bestuur neemt daarover per geval een besluit.