

Woonstichting De Key
T.a.v. mevrouw ■■■
Turbinestraat 6
1014 AV Amsterdam

9 juli 2020

Geachte mevrouw ■■■

Wij hebben de brief van 29 mei 2020 van u ontvangen met de mededeling dat u voornemens bent om Jacob Oliepad 8, een atelierwoning, te verkopen. U geeft ons de gelegenheid om advies uit te brengen en/of overleg te voeren met het verzoek om voor 25 juni iets te laten weten. Wij hebben op 17 juni 2020 telefonisch contact gehad waarin mw. ■■■ haar bedenkingen hebben geuit. In uw brief van 22 juni 2020 bevestigt u het gesprek en geeft u ons de gelegenheid om voor 13 juli 2020 schriftelijk te laten weten als we het met de weergave van het gesprek en/of inhoud van de brief niet eens zijn.

Weergave gesprek in brief 22 juni

In dit gesprek heeft mw. ■■■ haar bedenkingen tegen verkoop naar u geuit. Deze bedenkingen betreffen enerzijds de leefbaarheid maar anderzijds ook U heeft in dat gesprek ook gezegd dat een negatief advies uitbrengen met betrekking tot verkoop niet zoveel zin heeft omdat De Key zo'n advies niet zal opvolgen. Verder schrijft u in de brief dat De Key rekening zal houden met onze bezwaren tegen de gevolgen van eventuele verkoop. Dat wilt u doen door in de verkoopakte op te nemen dat bepaalde manieren van verhuur en/of bewoning niet zullen worden toegestaan en dat er een zelfbewoningsclausule in de koopovereenkomst zal worden opgenomen. Tegelijkertijd stelt u daarop niet te zullen handhaven. Dat betekent dat verkoop van deze woning tot gevolg kan hebben dat onze bedenkingen bewaarheid worden. Niet valt in te zien dat er geen gebruik gemaakt kan worden van betere waarborgen zoals een permanente zelfbewoningsplicht met daaraan gekoppeld een boete- en kettingbeding.

Verkoop woning

Het gaat hier om de verkoop van een woning. In de brief van De Key van 23 juli 2019 (■■■) blijkt uit het verslag dat alle woningen in ons complex verhuurd zullen blijven worden. Verkoop van woningen was niet aan de orde. In uw brief van 29 mei jl. wordt hieraan voorbijgegaan. Omdat dit een beleidswijziging betreft had dit als zodanig aan ons moeten worden voorgelegd en duidelijk gemaakt moeten worden dat wij tenminste 6 weken de tijd hadden om in overleg te gaan en/of tot advies te komen. In uw brief geeft u weliswaar aan dat we advies kunnen uitbrengen en in overleg kunnen gaan, maar geeft u slechts 4 weken de tijd.

Sociale woning naar vrije sector

Deze atelierwoning is altijd als een sociale huurwoning verhuurd geweest. De Key heeft deze woning nadat de laatste bewoner is vertrokken op 1 mei 2019 een tijd leeg laten staan. Omdat dit zwervers aantrok, hebben wij u verzocht of hier niet iets aan gedaan kon worden. Sinds eind december 2019 wordt de woning antikraak verhuurd via VPS zodat de woning in ieder geval beheerd wordt. Voor zover wij weten is de woning nog niet in de vrije sector verhuurd geweest.

Samenwerkingsafspraken 2020-2023 verkoopstop Centrum West

In de nieuwe samenwerkingsafspraken is afgesproken dat er een verkoopstop van sociale woningen geldt voor Centrum West behoudens 4 uitzonderingen.

Wij gaan ervan uit dat deze woning nog steeds een sociale woning betreft, omdat deze nog niet door De Key in de vrije sector verhuurd is geweest. Omdat de verkoopstop de voorraad sociale woningen in Centrum West moet beschermen, gaan wij ervan uit dat het ook niet de bedoeling is om van een sociale woning eerst een vrije sector woning te maken om die vervolgens wel te kunnen verkopen. Dat geldt evengoed als een verkoop van een sociale woning.

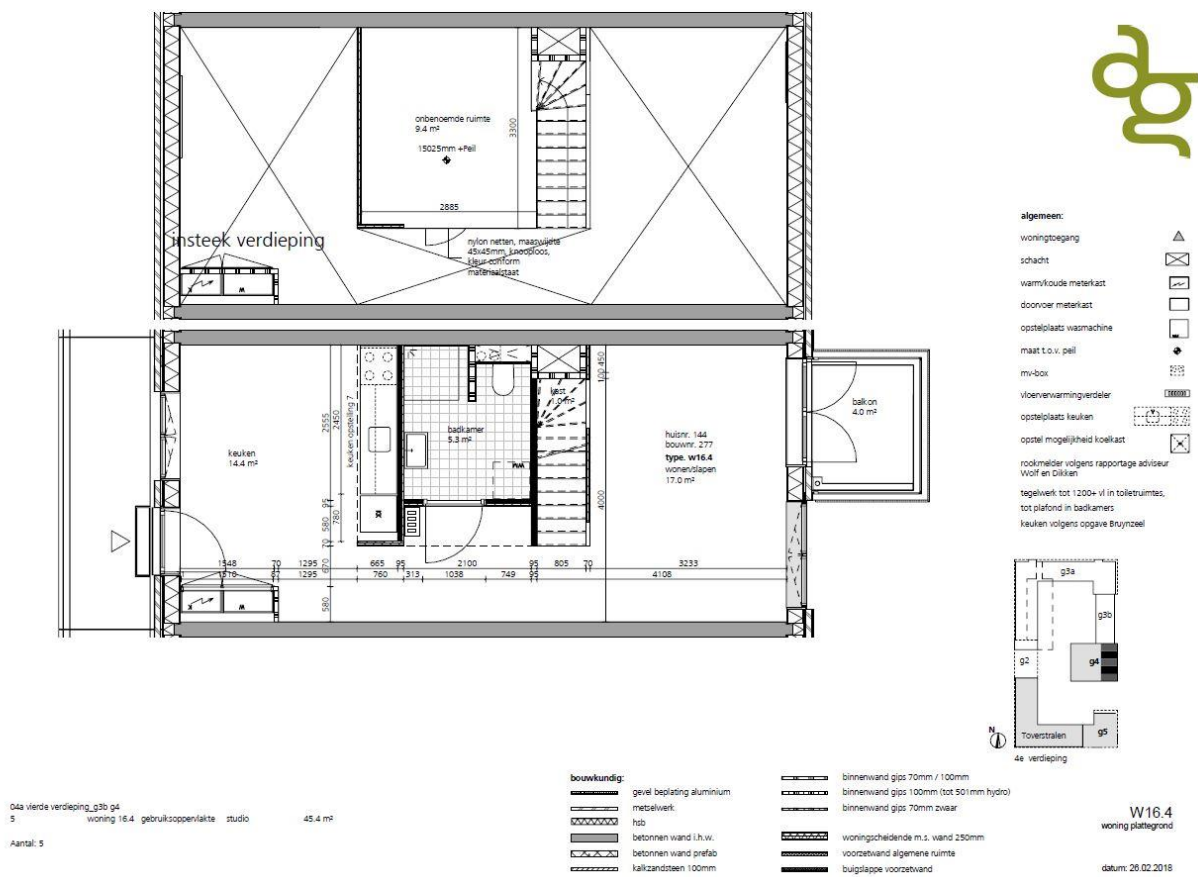
Samenwerkingsafspraken 2020-2023 met betrekking tot atelierwoningen

In uw brief van 29 mei 2020 heeft u niet vermeld dat er Amsterdamse afspraken bestaan over een 'ijzeren voorraad' van atelierwoningen. Tevens vermeldt u niet of deze atelierwoning tot deze ijzeren voorraad behoort. Dit is ook niet eerder aan de orde geweest in het overleg in 2019. Wel geeft u aan dat er beperkingen gelden ten aanzien van atelierwoningen en onder voorwaarden een atelierwoning wel verkocht kan worden. Omdat De Key 40 atelierwoningen heeft toegevoegd in Lieven 4, zou De Key voldoende ruimte hebben om Jacob Oliepad te verkopen.

Lieven 4 kunstenaarswoningen

U stelt dat in Lieven 4 40 atelierwoningen zijn toegevoegd aan de totale voorraad atelierwoningen. Op uw website <https://startinlieven.nl/wonen-in-lieven/woonruimtes/lieven-4/> vermeldt De Key: Lieven 4 bestaat uit 40 zelfstandige kunstenaarswoningen met een gebruiksoppervlak van 43 en 46 m². De volgende afbeeldingen staan op uw website.





In het 'Amsterdams atelier- en Broedplaatsenbeleid 2019-2022' wordt de voorraad atelierwoningen expliciet onderscheiden van de voorraad kunstenaarswoningen: *'Op dit moment zijn er met hulp van Bureau Broedplaatsen ruim 60 broedplaatsen verspreid over de hele stad, met daarin ongeveer 1.200 ateliers voor CAWA-creatieven² en ruim 100 woonwerkateliers. Daarnaast zijn er circa 750 individuele ateliers, circa 290 atelierwoningen en ruim 50 kunstenaarswoningen.'*

Een kunstenaarswoning is niet hetzelfde als een atelierwoning. In hetzelfde 'Amsterdams atelier- en Broedplaatsenbeleid 2019-2022' wordt een kunstenaarswoning gedefinieerd als een sociale huurwoning voor een CAWA-creatieve (zonder een aparte werkruimte).

In de 'Samenwerkingsafspraken 2020-2023' wordt een atelierwoning als volgt gedefinieerd: *'Een atelierwoning is een sociale of vrije sectorhuurwoning met tenminste één ruimte ten behoeve van kunstproductie'*.

Wij zijn van mening dat een kunstenaarswoning niet kwalificeert als een atelierwoning omdat deze niet over tenminste één ruimte beschikt ten behoeve van kunstproductie.

Conclusie

BC Jacob Oliepad is niet juist door De Key geïnformeerd met betrekking tot haar voornemen om deze atelierwoning te verkopen. Wij zijn niet op een goede manier in positie gezet. Daarbij gaat het om het feit dat er sprake is van een beleidswijziging van doorexploiteren van het gehele complex naar verkoop van een woning. Er is weliswaar verwezen naar afspraken, maar niet welke afspraken dat precies betreffen. Bij nader onderzoek blijkt dat het verhaal van De Key ook niet klopt voor wat betreft het inruilen van een atelierwoning voor kunstenaarswoningen en dat het naar onze mening nog steeds om

een sociale woning gaat. Voor Centrum West geldt in beginsel een verkoopstop van sociale woningen. De verkoop van Jacob Oliepad 8 is in strijd met zowel de Amsterdamse Samenwerkingsafspraken 2020-2023 als met het Amsterdams Atelier- en Broedplaatsenbeleid 2019-2022.

De maatregelen die u zegt te willen treffen om aan onze bedenkingen tegemoet te komen, hebben weinig gewicht aangezien u zegt niet te zullen handhaven. Daarvoor zijn betere waarborgen als een permanente zelfbewoningsplicht met daaraan een boete- en kettingbeding noodzakelijk.

Advies:

De BC adviseert vanwege bovengenoemde redenen negatief op verkoop van deze atelierwoning. Bovendien adviseert de BC om deze woning opnieuw in de sociale verhuur te verhuren als atelierwoning via CAWA .

Met vriendelijk groet,

BC Jacob Oliepad



Amsterdam