

Gedragscode splitsen Amsterdam



Convenant 'Gedragscode splitsen Amsterdam'

Convenant 'Gedragscode splitsen Amsterdam' voor het splitsen van particuliere gebouwen in de gemeente Amsterdam.

Preambule

Omdat splitsing van gebouwen in appartementsrechten vaak gepaard gaat met bouwtechnische aanpassingen en daardoor de huurder overlast bezorgt of inbreuk geeft op het woongenot, en vaak ook de inleiding vormt tot vervreemding van de appartementsrechten, is het van groot belang dat verhuurder en huurder elkaar in dit splitsingsproces open bejegenen, elkaar de ruimte geven die nodig is en steeds voldoende informeren.

Op initiatief van partijen uit de particuliere sector, die onder andere vertegenwoordigd zijn in het Amsterdam VolkshuisvestingsOverleg Particulieren (AVOP) is in gezamenlijk overleg een 'Gedragscode splitsen Amsterdam' (verder te noemen 'Gedragscode splitsen') opgesteld. De Gedragscode splitsen beschrijft de omgang van de verhuurder / eigenaar met de huurders bij het splitsen van woongebouwen in appartementsrechten met als doel om het proces dat behoort bij het splitsen zorgvuldig te laten verlopen.

Daarbij is expliciet aandacht besteed aan de positie van huurders van de te splitsen panden, toekomstige kopers en de vergunningverlenende instanties. Het doorlopen van een zorgvuldig proces is eveneens omgeven met waarborgen en voorziet in sanctiemogelijkheden indien niet wordt voldaan aan hetgeen is gesteld in de Gedragscode splitsen.

De vereniging Vastgoed Belang is eigenaar van de Gedragscode splitsen, maar met dit Convenant maken ook de andere belangenbehartigende partijen betrokken bij het splitsen van gebouwen kenbaar dat zij de Gedragscode splitsen onderschrijven en uitdragen als een belangrijk en zinvol instrument dat bijdraagt om het proces van de splitsing van gebouwen zorgvuldig te laten verlopen. Voor de ondertekening van dit Convenant is onderscheid gemaakt tussen partijen die verklaren een prestatie te leveren voor de Gedragscode splitsen en partijen die adhesie betuigen.

Partijen,

1. **Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam**, hierna te noemen de gemeente, te dezen vertegenwoordigd door de heer T. Herrema, wethouder Volkshuisvesting daartoe op grond van art. 171 Gemeentewet en het bepaalde in art. 10:12 van de Algemene wet bestuursrecht en art. 3:60 van het Burgerlijk Wetboek gemachtigd door de heer mr. M.J.Cohen in zijn hoedanigheid van burgemeester van die gemeente zulks ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders van 17 juni 2008.

En Dagelijks Besturen van de stadsdelen van de gemeente Amsterdam, vertegenwoordigd door dhr. E. de Vries, de portefeuillehouder Volkshuisvesting van Amsterdam Oud Zuid.

2. **Vastgoed Belang**, vereniging van particuliere beleggers in vastgoed, rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. B.H.M. Bos.

zijn van oordeel,

- dat de 'Gedragscode splitsen Amsterdam' in samenhang met de te hanteren wet- en regelgeving, in dit geval de Partiële Regionale Huisvestingsverordening 2007 voor het grondgebied van de gemeente Amsterdam (hierna te noemen de Huisvestingsverordening 2007) en de Beleidsregels voor verlening of weigering van een splitsingsvergunning 2007 (hierna te noemen de Beleidsregels), een belangrijke bijdrage levert aan een goede en verantwoorde omgang tussen partijen die betrokken zijn bij het splitsingsproces;

Partij genoemd onder 1

De Gemeente Amsterdam en de daar binnen liggende stadsdelen:

Zijn voorts van oordeel,

- Dat met het splitsingsbeleid zoals vastgelegd in de Huisvestingsverordening 2007 en de Beleidsregels, wordt beoogd een bouwtechnische kwaliteitsslag te geven aan de gebouwen, meer differentiatie in de woonruimtevoorraad te realiseren en tegelijkertijd een voldoende voorraad particuliere huurwoningruimten met een huur beneden de huurtoeslaggrens te behouden binnen Amsterdam;
- Dat het proces van vergunningaanvraag en verlening voor een splitsing van een gebouw in appartementsrechten op een efficiënte en zorgvuldige wijze dient plaats te vinden;
- Dat tijdens het proces van splitsen van gebouwen met veelal bouwtechnische ingrepen in de woningen er een zorgvuldige communicatie tussen verhuurder en huurder dient plaats te vinden;

En komen het navolgende overeen:

- Zij informeren huurders en verhuurders op actieve wijze over de Gedragscode splitsen en de deelnemers aan de Gedragscode splitsen. Via een algemene informatiebrochure over het proces van splitsen en publicatie via de internetsites van de gemeente;
- Zij stellen voor aan de regioraad van de stadsregio Amsterdam om toe te voegen in de Huisvestingsverordening 2007 onder artikel 3.2.4 'bij de aanvraag splitsingsvergunning in te dienen bescheiden' onderdeel e.: een verklaring van deelname aan de Gedragscode splitsen Amsterdam. Hierdoor wordt bij de vergunningaanvraag de verklaring als een van de in te leveren bescheiden vereist en is het niet overleggen van de verklaring een reden om de aanvraag niet in behandeling te nemen;
- Tevens stellen zij voor aan de regioraad van de stadsregio Amsterdam toe te voegen in de Huisvestingsverordening 2007 bij artikel 3.2.12. 'voorwaarden en verplichtingen' lid 5: 'Burgemeester en Wethouders kunnen in hun oordeel omtrent weigering of aanhouding van de vergunning als bedoeld in artikel 3.2.6. en artikel 3.2.11 betrekken de wijze waarop de aanvrager van de vergunning zich heeft gedragen conform de Gedragscode splitsen Amsterdam';
- Zij stellen voor aan de regioraad van de stadsregio Amsterdam om de toevoegingen in de Huisvestingsverordening 2007 in werking te laten treden per 1 januari 2009;
- Zij geven desgevraagd huurders van het te splitsen pand, indien er sprake is van ingrijpende verbetering en technisch noodzakelijke uitplaatsing, recht op een verklaring voorrangskandidaat stadsvernieuwing;
- Zij, stadsdelen, wijzen een accountmanager aan voor de afhandeling van de vergunningaanvragen voor stadsdelen.

Partij genoemd onder 2

Vastgoed Belang:

Is voorts van oordeel,

- dat de reputatie van de particuliere belegger en verhuurder gebaat is bij kwaliteitsnormering in de volkshuisvesting, waardoor ook aan de huurder meer zekerheid wordt verschaft over de bedoelingen en gedragingen van de verhuurder jegens zijn woning;
- dat zij een duurzame bijdrage wenst te leveren aan het verbeteren van de kwaliteit van de volkshuisvesting;

en komt het navolgende overeen:

- Zij stelt de Gedragscode splitsen Amsterdam verplicht voor haar keurmerkleden;
- Zij spoort alle verhuurders, leden en niet-leden, aan om door deelname in te stemmen met de Gedragscode splitsen;
- Zij stelt de Gedragscode splitsen via haar website ter beschikking;

- Zij houdt het publieke register met de lijst van deelnemers en instemmers bij en onderzoekt daarvoor de mogelijkheden om deze raadpleegbaar te maken via haar website;
- Zij voert tegen een redelijke vergoeding het secretariaat en de financiële administratie van de Geschillencommissie.

Voorts komen partijen het volgende overeen:

1. Dit convenant gaat in op 1 september 2008 en wordt aangegaan voor de periode tot 1 januari 2011. Zes maanden voor de afloop van het convenant zal worden overlegd over verlenging van het convenant;
2. Het convenant is onderwerp van bespreking in het AVOP: het Amsterdam VolkshuisvestingsOverleg Particulieren. Eén jaar na de ingangsdatum van dit convenant wordt een evaluatie uitgevoerd en deze wordt besproken in het AVOP.
3. De mogelijkheid van differentiatie/verlaging van de legestarieven voor splitsingsvergunningen naar aanleiding van vermindering van de werkzaamheden van de vergunningverlener is één van de punten van de evaluatie. Hiertoe voert de Dienst Wonen een nulmeting uit naar de omvang van de werkzaamheden voor de invoering van de Gedragscode;
4. De gemeente Amsterdam, Dienst Wonen, voert het secretariaat omtrent alle afspraken betreffende het convenant en voert met behulp van de overige partijen de evaluatie uit;
5. Wijzigingen en aanvullingen op dit convenant worden slechts schriftelijk tussen partijen overeengekomen en als bijlagen hieraan gehecht.
6. Indien nieuwe partijen wensen deel te nemen aan de samenwerking, zoals omschreven in dit convenant, zal in gezamenlijk overleg tussen de reeds deelnemende partijen hierover worden besloten. Daarbij geldt als uitgangspunt dat een nieuwe partij actief is in het splitsingsproces op de woningmarkt van de gemeente Amsterdam.

Ondertekening

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam, vertegenwoordigd door de heer T. Herrema, wethouder Volkshuisvesting.

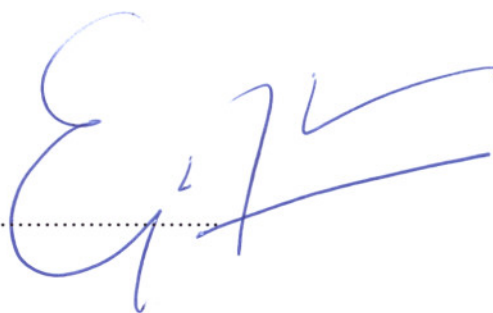


De Dagelijks Besturen van de stadsdelen van de gemeente Amsterdam, vertegenwoordigd door dhr. E. de Vries, de portefeuillehouder Volkshuisvesting van Amsterdam Oud Zuid.

b.a.



N. Papineau Salm
Stadsdeelvoorzitter Zeeburg



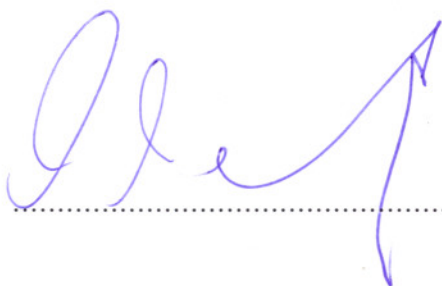
Vastgoed Belang, vereniging van particuliere beleggers in vastgoed, rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. B.H.M. Bos.



Verklaring van instemming

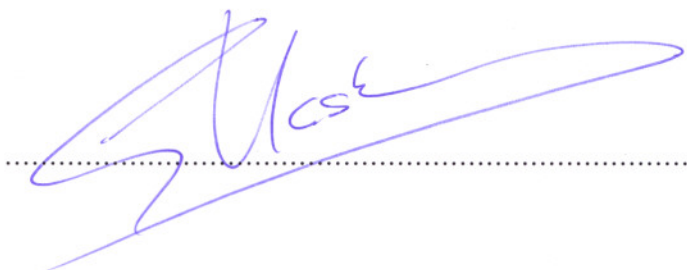
De navolgende partijen hebben bijgedragen aan het tot stand komen van de Gedragscode splitsen, en betuigen door ondertekening instemming met de Gedragscode splitsen. Zij zullen de Gedragscode splitsen propageren en steunen.

1. **Makelaarsvereniging Amsterdam**, afdeling van de Nederlandse Vereniging van makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur,



.....

2. **Huurdersvereniging Amsterdam**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter,



.....

3. **Winnen en Co B.V.**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur,



.....

27 juni 2008