

Uitspraak

Geschillencommissie Gedragscode Splitsen

Uitspraak: 16 januari 2014

In de zaak van:

██████████
wonende te Amsterdam

tegen:

De besloten vennootschap Stadsrenovatie B.V.
gevestigd te Amsterdam
gemachtigde: de heer T. Pouw van Heule Vastgoedmanagement B.V.

Partijen worden hierna genoemd (in mannelijk enkelvoud) ██████████ en Stadsrenovatie

1. Het verloop van de procedure

Op 7 oktober 2013 heeft de Geschillencommissie Gedragscode Splitsen (hierna:GGS) een klacht ontvangen via het Wijksteunpunt Wonen van ██████████ jegens Stadsrenovatie. Vervolgens heeft er op 9 december 2013 een hoorzitting plaats gevonden, waarbij ██████████ vergezeld van de heer G.J. Bakker van het Meldpunt ongewenst verhuurbedrag aanwezig was en waarbij de heer T. Pouw in de hoedanigheid als gemachtigde van Stadsrenovatie aanwezig was. Voor de hoorzitting is er namens Stadsrenovatie op 2 december 2013 een ongedateerde brief van Stadsdeel West overgelegd, waarin is bevestigd dat de splitsingsaanvraag door Stadsrenovatie is ingetrokken. Hoewel ██████████ hiertoe ook in de gelegenheid is gesteld, heeft hij voor de hoorzitting geen stukken over gelegd. Tijdens de hoorzitting heeft ██████████ wel nog de volgende stukken over gelegd:

- Een brief d.d. 8 december 2011 van Beheer Amsterdam;
- Een brief d.d. 1 mei 2012 van Beheer Amsterdam;
- Een brief d.d. 26 september 2012 van Beheer Amsterdam;
- Een brief d.d. 29 april 2013 van Heule Vastgoed Management B.V..

Tevens heeft ██████████ een pleitnotitie ingebracht met enkele foto's.

2. De klacht

██████████ huurt van Stadsrenovatie de woonruimte op de begane grond van het perceel staande en gelegen aan de Van Bossestraat ██████████. Op 27 september 2012 is door Stadsrenovatie een splitsingsvergunning aangevraagd voor het splitsen van het pand

waarvan deze woonruimte deel uitmaakt. [REDACTED] is van mening dat Stadsrenovatie in strijd heeft gehandeld met de Gedragscode Splitsen, en wel om de volgende redenen:

- "Brief A is niet verstuurd;
- Brief B is niet verstuurd;
- Het is onduidelijk wie de gemachtigde is;
- De eigenaar heeft geen mededeling gedaan omtrent de gedragscode splitsen;
- Bij inspecties was niet aangegeven dat het was in het kader van splitsen;
- Er is geen werkplan overlegd;
- Er is geen werkovereenkomst aangeboden;
- Er is niet gehouden aan indicatieve werktijden;
- Op melding van schade is geen reactie gekomen;
- Er zijn geen maatregelen getroffen ter beperking van overlast;
- Er zijn geen meldingen gedaan over werkzaamheden in aanliggende bouwdelen."

3. Beoordeling van de klacht en het verweer

[REDACTED] is ontvankelijk in zijn klachten conform artikel 10 lid 2 van het reglement Geschillencommissie Gedragscode Splitsen Amsterdam (hierna reglement).

In de gedragscode splitsen is onder andere het volgende artikel opgenomen.

"Artikel 1 A. Algemene informatie en vaststellen van noodzakelijke werkzaamheden

a. de eigenaar die wenst over te gaan tot splitsing van een gebouw informeert de huurders die een woning in dat gebouw huren over dit voornemen en informeert de huurders over de mogelijke te verwachten activiteiten die samenhangen met dit voornemen (brief A)."

De splitsingsaanvraag is door Stadsrenovatie ingediend op 27 september 2012. Op 29 april 2013 is er een brief gestuurd vanuit Heule Vastgoed Management B.V. met de aankondiging van de voorgenomen splitsing. Hoewel de Gedragscode Splitsen geen termijn stelt voor het informeren van huurders over voornoemde activiteiten, kan redelijkerwijs van een verhuurder gevraagd worden om direct na aanvraag huurders te informeren over dit voornemen.

In de door Heule Vastgoed Management B.V. gestuurde brief, die door [REDACTED] tijdens de zitting mondeling is toegelicht, wordt aangekondigd dat er met de huurders wordt overlegd over de noodzakelijke werkzaamheden en geprobeerd om hier een afspraak over te maken. Dat is in de lijn met de Gedragscode. De brief is weliswaar niet gericht aan [REDACTED] zelf maar aan een andere bewoner van een naastgelegen pand, maar uit het feit dat de brief in het bezit van [REDACTED] was en hij deze heeft over gelegd aan GGS kan worden geconcludeerd [REDACTED] vanaf 30 april 2013 op de hoogte was van het voornemen tot splitsen.

De heer Pouw gaf aan dat Heule de splitsingsaanvraag niet gedaan heeft namens Stadrenovatie en pas in 2013 het beheer zijn gaan voeren voor Stadsrenovatie B.V..

Op 26 november 2013 is de splitsingsaanvraag ingetrokken door Stadsrenovatie. De klacht van [REDACTED] over verbouwingen en inspecties en lange werktijden, al dan niet in het kader van de splitsing, hebben allemaal plaatsgevonden voor september 2012. Dat betekent dat alle werkzaamheden en acties die in/rondom de woning hebben plaatsgevonden vóór de splitsing aan de splitsingsaanvraag hebben plaats gevonden en hier derhalve in het kader van de gedragscode splitsen niet over geoordeeld kan worden. De geschillencommissie is hiertoe niet bevoegd conform artikel 10 lid 1 van het reglement. Of deze werkzaamheden en acties in het kader van de splitsing hebben plaats gevonden, is dan ook niet relevant in deze. 3

Eveneens is niet duidelijk of sprake is van een gemachtigde van Stadsrenovatie. Hierover had duidelijker kunnen worden gecommuniceerd.

4. Uitspraak

Gelet op voorgaande acht de geschillencommissie het voldoende bewezen dat Stadrenovatie niet voldaan heeft aan de informatieplicht aangaande de splitsingsaanvraag die de gedragscode splitsen voorschrijft. De geschillencommissie is bevoegd om over deze klacht te oordelen. Deze klacht wordt dan ook gegrond verklaard. De geschillencommissie is niet bevoegd om over de overige klachten te oordelen gezien de intrekking van de splitsingsaanvraag.

De geschillencommissie legt de volgende sanctie op aan Stadsrenovatie:

Een berisping zonder vermelding in het register.

Nu [REDACTED] (deels) in het gelijk is gesteld, zal het entreegeld, te weten €50,-, aan [REDACTED] worden geretourneerd.

Aldus uitgesproken door de geschillencommissie gedragscode splitsen op 16 januari 2014.

Mw. mr. C.G.E. Huigsloot
voorzitter
(gemeente Amsterdam)

