Nr. 60

10.2.e [redacted]

Van: 10.2.e [redacted]
Verzonden: vrijdag 9 oktober 2020 13:42
Aan: 10.2.e [redacted]
Onderwerp: FW: Koninginneweg 132-2: omzettingsvergunning verleend aan de eigenaar / zeer onbehoorlijk bestuur [D102230_I19654994]
Bijlagen: stukken dossier Panda inzake communicatie met gemeente over volmacht.pdf; 20201008 omzettingsvergunning eigenaar.pdf

Urgentie: Hoog

Hoi 10.2.e [redacted],

Hierbij ook nog even de mail met bijlagen. Kunnen jullie het dossier panda inzake communicatie doornemen en hierin adviseren.

Chronologische volgorde gang van zaken, daaronder wat uitgebreider:

- Advocaat informeert naar wet en regelgeving en legt casus voor: de eigenaar wil geen aanvraag indienen of een machtiging afgeven;
- Ik geef aan dat een aanvraag zonder machtiging buiten behandeling gelaten zal/kan worden, maar dat het indienen van de aanvraag wel kan. Het bevoegd gezag vraag na indiening om aanvullende stukken (de volmacht), die zij dan moeten aanleveren;
- Stichting doet voor 1 april 2020 aanvraag;
- Stadsdeel Zuid vraagt om de volmacht;
- Stadsdeel Zuid heeft enkele weken later nog geen volmacht en besluit de aanvraag buiten behandeling te laten;
- De advocaat dient bezwaar in tegen de buiten behandelingstelling;
- De advocaat wint de zaak bij de voorzieningenrechter;
- De eigenaar geeft de machtiging aan de stichting;
- De advocaat stuurt de machtiging als aanvullende stuk bij het bezwaar en verzoekt;
- De eigenaar besluit ook een aanvraag in te dienen;
- Stadsdeel Zuid geeft aan dat zij best mee willen werken aan een omzetting, maar zien niet in waarom dat niet kan door de tweede aanvraag (van de eigenaar) goed te keuren. Zij geven in een gesprek met mij aan dat bezwaarschriftencommissie een Beslissing op Bezwaar kan nemen met daarin ook een vergunning aan de stichting (op de eerste aanvraag);
- Ik geef aan het Juridisch Bureau door dat het stadsdeel niet hangende het bezwaar een nieuw primair besluit zal nemen, en dat zij het JB/bezwaarschriftencommissie laten beslissen;
- Ik informeer de advocaat hierover, maar geef hem wel aan dat een contract tussen een stichting en de huurders ook gezien kan worden als een contract “namens de eigenaar”, gezien dat een van zijn grote zorgen is;
- Stadsdeel Zuid geeft een vergunning af aan de eigenaar (op de tweede aanvraag);
- Advocaat van de stichting is hier niet blij mee en stuurt onderstaande mail, waarin hij om een gesprek met de wethouder verzoekt.

Het gaat om het volgende: Een stichting is in conflict met de eigenaar, de eigenaar wil/wou geen vergunning aanvragen. Daarom heeft de stichting, mede op mijn advies, toch een aanvraag gedaan voor 1 april 2020. Ondertussen waren zij bezig om een volmacht van de eigenaar te krijgen. Ik had aangegeven dat de volmacht in ieder geval nodig was op het moment van besluit nemen, en dat het indienen van een aanvraag zonder volmacht eventueel zou leiden tot een buiten behandelingstelling.

Terwijl zij nog bezig waren met het verkrijgen van de volmacht heeft SD Zuid de aanvraag buiten behandeling gelaten. De advocaat had in de tussen tijd de eigenaar voor de voorzieningenrechter gedaagd en, enkele weken na buiten behandeling lating, de zaak gewonnen. De eigenaar heeft een volmacht afgegeven. De advocaat heeft de

volmacht samen met zijn bezwaar tegen de buitenbehandeling ingediend. Hij verzocht het stadsdeel om hangende het bezwaar tot een nieuw primair besluit te komen. Stadsdeel Zuid heeft aangegeven wel positief te staan tegen verlening van de vergunning, maar alleen in de vorm van een beslissing op bezwaar, en of door een nieuwe aanvraag te behandelen. De eigenaar heeft enkele weken terug ook besloten om een aanvraag in te dienen, en omdat er nog ruimte is in de wijk en pand, is enkele dagen terug besloten om hieraan mee te werken.

De advocaat is het niet eens met de werkwijze omdat hij vermoedt dat de eigenaar hiermee de stichting weg kan krijgen, met name door het voorschrift van individuele huurcontracten. Tevens wil hij een gesprek met de wethouder.

Nog een puntje dat van belang is, het bezwaar tegen de buiten behandelingstelling is nog niet afgehandeld door het Juridisch Bureau, het kan dus dat zij de advocaat gelijk geven, en er straks twee vergunningen zullen bestaan.

10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: vrijdag 9 oktober 2020 10:57
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e
Onderwerp: Koninginneweg 132-2: omzettingsvergunning verleend aan de eigenaar / zeer onbehoorlijk bestuur [D102230_I19654994]
Urgentie: Hoog

Geachte heer 10.2.e ,

Gisteren ontving ik een e-mail van mevrouw 10.2.e van Stadsdeel Zuid met daaraan gehecht een omzettingsvergunning voor de eigenaar van Koninginneweg 132-2. Zie bijlage.

Kunt u mij uitleggen, de voorwaarden van de vergunning lezend, hoe ik de mededelingenmoet zien van Stadsdeel Zuid aan u en daarop volgend uw mededelingen aan mij dat een omzettingsvergunning aan de eigenaar niet in het nadeel van de studenten zou zijn?

Ik verzoek u verder de scan 'stukken dossier Panda inzake communicatie met gemeente over volmacht' te lezen. Het gaat om een selectie van 10 e-mails, brieven en stukken - er is dus meer - waaruit blijkt dat:

1. De gemeente zelf Panda met klem heeft aangeraden een omzettingsvergunningaanvraag in te dienen, omdat de regels na 1 april 2020 strenger zouden worden en dus nadelig voor Panda en haar 10 bewoners.
2. De gemeente wist dat de eigenaar zelf niet tijdig een aanvraag wilde doen en dat Panda in een kort geding de verlening van een volmacht moest afdwingen, hetgeen tijd nodig zou hebben.
3. De gemeente de aanvraag van Panda prematuur buiten behandeling heeft gesteld vanwege het ontbreken van de volmacht, terwijl zij wist dat daarvoor civiel moest worden geprocedeerd.
4. De gemeente op geen enkel moment heeft gezegd dat dat kort geding geen zin meer zou hebben vanwege een of ander (onbekend) beleid dat een eenmaal buiten behandeling gestelde aanvraag nooit meer in behandeling wordt genomen. (Als er al een dergelijk beleid zou zijn dat aan hoofdstuk 4 van de Awb voldoet dan nog is er altijd 4:84 Awb waarin een inherente afwijkingsbevoegdheid is opgenomen. Vrees voor precedentwerking is echt een schaamlap.)
5. De gemeente willens en wetens, omdat ik daar heel vaak voor heb gewaarschuwd, de eigenaar, die absoluut geen goede bedoelingen heeft met het studentenhuis, in een zetel heeft geholpen.

De nadelige gevolgen voor het studentenhuis zijn -voor zover op dit moment te overzien-, in ieder geval als volgt:

a) De bewoners worden op basis van de strengere regels bij de vergunningverlening, anders dan nu het geval is, gedwongen met de Verhuurder een individuele huurovereenkomsten aan te gaan. Dit betekent dat de Verhuurder na vertrek van de bewoner de betreffende kamer leeg kan laten staan en een 'sterfhuisconstructie' op het studentenhuis kan toepassen. Het studentenhuis raakt zijn huurrechten na 35 jaar op korte termijn dus kwijt.

b) Er gelden strengere regels ten aanzien van het onderhoudsniveau van het huis dan voor 1 april 2020. In het geval het studentenhuis hier niet aan zou kunnen voldoen, zal dit er tevens toe leiden dat er een einde komt aan het gebruik wegens strijd met de vergunningvoorwaarden.

c) Het studentenhuis heeft de procedure in kort geding (en nu gedwongen in hoger beroep) nodeloos gevoerd.

Van belang is dat het Stadsdeel Zuid zich alsnog realiseert dat de eigenaar op zoek is naar een stok om het studentenhuis en zijn bewoners mee te slaan. Die stok krijgt de eigenaar onder deze omstandigheden door de gemeente aangereikt. De eigenaar zal daar zeer mee in zijn nopjes zijn.

Ik zie het als een vorm van zeer onbehoorlijk bestuur dat opeens een vergunning wordt verleend aan de eigenaar in weerwil van al het bovenstaande én in weerwil van uw mededelingen twee weken geleden dat Panda een vergunning zou krijgen. Dit mede gelet op de communicatie tussen gemeente (Stadsdeel Zuid en u) en mij ná het kort geding, die u kent.

Kennelijk heeft de centrale stad geen invloed op het gedrag van Stadsdeel Zuid als het om het huisvestingsbeleid gaat. Alle mooie woorden over het feit dat de sympathie bij de studenten en kamerbewoners zou liggen en niet bij de eigenaren, blijken in de praktijk loze praatjes.

Graag zou ik de verantwoordelijke wethouders over deze hele gang van zaken op korte termijn spreken.

Cliënten zullen zich hoe dan ook beraden op nadere stappen tegen de gemeente, zeker als zou blijken dat de eigenaar inderdaad doet waarvoor ik al die tijd heb gewaarschuwd. Daarbij moet u denken aan juridische, bestuurlijke, politieke en journalistieke stappen.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Corten De Geer Advocaten
mr. 10.2.e
Grasweg 63-65
1031 HX Amsterdam

T: +31 (0)20 262 12 42
F: +31 (0)20 262 12 40
I: www.cortendegeer.nl