Nr. 61

10.2.e

Van: 10.2.e @cortendegeer.nl>
Verzonden: dinsdag 13 oktober 2020 15:25
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e
Onderwerp: Koninginneweg 132-2: omzettingsvergunning verleend aan de eigenaar / zeer onbehoorlijk bestuur; tweede mail hierover [D102230_I19738106]
Bijlagen: eerste buiten behandeling gestelde aanvraag omzettingsvergunning Koninginneweg 132-2 [D102230_I1.eml; bezwaarschrift JB.20.011062.001 [D102230 _I18893664].eml; studentenhuis Panda Koninginneweg 132-2 twee aanvragen omzettingsvergunning en nu [D102230_I1889.eml

Urgentie: Hoog

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Geachte heer 10.2.e ,

In aanvulling op onderstaande e-mail stuur ik u bijgaand nog drie e-mails toe, die het standpunt van cliënten onderstrepen dat sprake is van onbehoorlijk bestuur.

Die drie e-mails volgden op een gesprek op 4 september 2020 met mevrouw 10.2.e , die afgelopen week namens het Stadsdeel Zuid, de omzettingsvergunning aan de eigenaar verleende. Dat gesprek heb ik toen voor cliënten als volgt samengevat:

(...)
Ik heb zojuist mevrouw 10.2.e gesproken van de gemeente Amsterdam. Graag jullie dringende aandacht voor het volgende.

Even kort op een rijtje de jullie bekende, bestuursrechtelijke feiten:

1. Er zijn twee aanvragen ingediend voor een omzettingsvergunning.
2. De eerste door Panda (aanvraag 1).
3. Die is buiten behandeling gesteld vanwege het ontbreken van een volmacht.
4. De tweede door de eigenaar zelf (aanvraag 2).
5. Aanvraag 1 behoeft niet aan de quotumvoorwaarde te worden getoetst.
6. Aanvraag 2 wel, maar er is nog ruimte voor een studentenwoning dus die voorwaarde vorm (nog) geen hindernis.
7. Tegen de buiten behandelingstelling van aanvraag 1 loopt een bezwaarprocedure.

Mevrouw 10.2.e vertelde mij dat zij alleen over aanvraag 2 gaat en haar collega de heer 10.2.e over aanvraag 1. De heer 10.2.e is de komende twee weken nog met vakantie. In verband met aanvraag 2 heeft is zij wel al een leefbaarheidsonderzoek opgestart, waarbij zij diverse afdelingen/bestuurders kennelijk om hun mening heeft gevraagd.

Mevrouw 10.2.e vertelde mij ook dat zij instructie heeft om te wachten met het nemen van een besluit over aanvraag 2 tot de bezwaarprocedure tegen de buien behandelingstelling van aanvraag 1 is afgerond. Zij wacht op een bericht van juridische zaken daarover.

(....)

Daarna stuurde ik bijgaande drie e-mails.

Ik stel het volgende vast:

1. De heer 10.2.e noch juridische zaken hebben inhoudelijk op deze e-mails gereageerd.
2. Mevrouw 10.2.e heeft zich niet aan haar instructie gehouden dat zij pas op de tweede aanvraag zou beslissen nadat het bezwaar tegen de buitebehandelingstelling zou zijn afgehandeld, tenzij zij een bericht van juridische zaken heeft gehad dat ik niet ken.
3. Ik heb er alles aan gedaan om de huidige situatie te voorkomen door 10.2.e op tijd en volledig in te lichten over het belang van Panda en een constructief voorstel te doen aan zowel juridische zaken als aan 10.2.e. 10.2.e wist dat ik dit zou doen, omdat ik haar daarover telefonisch informeerde tijdens ons gesprek.

Ook hieruit blijkt hoe onzorgvuldig en onbehoorlijk Stadsdeel Zuid tegenover cliënten heeft gehandeld door plotseling aanvraag 2 toe te kennen en aan de eigenaar een omzettingsvergunning te verlenen.

Ik verzoek u om een en ander eveneens aan de wethouders te melden en mee te nemen in een reactie op onderstaande e-mail. Alvast bedankt.

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

Van: 10.2.e
Datum: vrijdag, 9 oktober 2020 10:56
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e
Onderwerp: Koninginneweg 132-2: omzettingsvergunning verleend aan de eigenaar / zeer onbehoorlijk bestuur [D102230_I19654994]

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