10.2.e

Van: 10.2.e @cortendegeer.nl>
Verzonden: woensdag 28 oktober 2020 14:08
Aan: 10.2.e ; Juridischbureau.bezwaren
CC: 10.2.e
Onderwerp: Koninginneweg 132-2: eigenaar mobiliseert omwonenden tegen eigen vergunning [D102230_I20086677]
Bijlagen: 20201021 mail van MHM aan omwonenden Pandahuis inzake vergunning.pdf

Urgentie: Hoog

Geachte mevrouw 10.2 e, geachte mevrouw 10.2.e, geachte heer 10.2.e en geachte heer 10.2.e,

In aanvulling op onderstaande e-mail inzake de omzettingsvergunning die u heeft verleend aan de eigenaren van het studentenhuis Koninginneweg 132-2 meld ik u het volgende.

Meermalen heb ik u voorafgaand aan die vergunningverlening, maar ook daarna, gewaarschuwd voor het feit dat de eigenaar geen oprechte bedoelingen heeft met dit studentenhuis alsmede met de vergunningaanvraag. Ook heb ik u ervoor gewaarschuwd dat de eigenaar de aangevraagde en verleende vergunning zal misbruiken om van het studentenhuis af te komen.

Bijgaand ontvangt u het bewijs daarvan. Dit is slechts één van de e-mails die de eigenaren naar de buren van het studentenhuis hebben gezonden. Gelet op de privacy van de adressant van deze e-mail is deze door mij geanonimiseerd.

Uit deze e-mail blijkt dat de eigenaren bezig zijn met een 'fishing expedition'. Zij sturen de omwonenden de aan hen verleende vergunning toe met een uitnodiging om hun zienswijzen daarover kenbaar te maken. Daarbij hopen zij erop dat de omwonenden gaan klagen over overlast. U begrijpt dat in de regel geen enkele vergunninghouder die de oprechte bedoeling heeft om gebruik te maken van zijn vergunning voor een studentenhuis de omwonenden vraagt om zienswijzen daartegen kenbaar te maken. Dit gebeurt echt alleen met het oogmerk om een stok te vinden waarmee de hond kan worden geslagen. Overigens zullen de eigenaren die stok niet vinden: De omwonenden ervaren geen overlast en hebben een bijzonder goede relatie met het studentenhuis. Dat is ook de reden waarom zij de studenten van deze 'fishing expedition' op de hoogte hebben gesteld. De stok blijkt zo een boemerang te zijn.

Als u nog niet overtuigd was van de kwade bedoelingen van de eigenaren, dan neem ik aan dat u dat nu wel bent.

Ik verneem graag uiterlijk vrijdag of u kiest voor een van de door mij aan u geboden uitweg om de aan de eigenaren verleende vergunning in te trekken en alsnog de eerste aanvraag, die van Panda met een volmacht van de eigenaren, opnieuw in behandeling te nemen en alsnog toe te wijzen. Nu de vergunninghouder aantoonbaar misbruik maakt van het recht heeft u een extra reden om de vergunning in te trekken, naast het feit dat de aanvraag onjuist feitelijke informatie bevat (9 in plaats van 10 kamers). De andere uitweg - een brief van B en W die de bestuursrechtelijke rechtspositie van cliënten volledig veilig stelt - ligt ook nog open.

Verneem ik wederom niets, dan zullen cliënten vanaf maandag aanstaande alle acties ondernemen die nodig zijn om hun belangen veilig te stellen. Deze acties omvatten behalve juridische ook de inzet van politieke en journalistieke middelen.

Graag verneem ik.

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: donderdag, 15 oktober 2020 16:05
Aan: 10.2.e , 10.2.e @amsterdam.nl, 10.2.e @amsterdam.nl, Juridischbureau.bezwaren@amsterdam.nl
CC: 10.2.e
Onderwerp: twee aanvragen Koninginneweg 132-2, een vergunning verleend, een bezwaarprocedure (JB.20.011062.001): uitweg uit ontstane situatie? [D102230_I19802132]

Geachte allen,

Graag uw aandacht voor het volgende.

U bent allen zeer goed op de hoogte van de vele pogingen die cliënten hebben gedaan om hun meer dan 35 jaar oude studentenhuis aan de Koninginneweg 132-2 te Amsterdam te legaliseren in weerwil van de nalatigheid én de forse tegenwerking door de eigenaar. Zo niet, dan kunt u mede bij de heer 10.2.e terecht voor de uitvoerige correspondentie die ik hierover met hem voerde sinds ik een erkenningsverzoek indiende. Daaruit blijkt voldoende dat cliënten zich al bijna een jaar lang maximaal inspannen om te doen wat de eigenaar al heel lang geleden had moeten doen: Ervoor zorgdragen dat hun woning aan alle publiekrechtelijke eisen voldoet.

Terwijl nog niet is beslist op het bezwaarschrift tegen de buiten behandelingstelling van de aanvraag van mijn cliënten om een omzettingsvergunningaanvraag voor Koninginneweg 132-2 (aanvraag 1), heeft Stadsdeel Zuid in strijd met een aantal beginselen van behoorlijk bestuur de aanvraag voor een omzettingsvergunning die is ingediend door de eigenaar van dit pand toegewezen (aanvraag 2). Dit nota bene nadat telefonisch door mevrouw 10.2.e aan mij was medegedeeld dat pas een besluit ten aanzien van de tweede aanvraag zou worden genomen wanneer een beslissing op bezwaar tegen de buiten behandelingstelling van de eerste aanvraag was genomen.

Zoals eerder medegedeeld, zijn cliënten hier uiterst verbolgen over. Zij hebben opdracht gegeven deze misstand zo hard mogelijk aan te pakken, tenzij dit door de gemeente geschapen probleem nog op een elegante manier zou kunnen worden opgelost.

In aansluiting op dit laatste vraag ik uw aandacht voor het volgende.

De tweede aanvraag - die van de eigenaar - bevat een in het oog springende, feitelijke onjuistheid. In het pand Koninginneweg 132-2 worden niet 9 maar 10 kamers door even zoveel studenten bewoond. De eigenaar weet dit heel goed, want hij kent het pand en het dossier. De gemeente ook, want cliënten hebben dit in hun aanvraagformulier (aanvraag 1) netjes vermeld.

Nu de eigenaar gegevens aan u heeft verstrekt waarvan hij wist of redelijkerwijs diende te vermoeden dat zij onjuist en onvolledig waren, heeft u conform de toepasselijke bepalingen in de Algemene wet bestuursrecht de bevoegdheid om de vergunning in te trekken. U deelt dat op pagina 5 van de vergunning zelf al aan de eigenaar mee.

Verder merk ik op dat cliënten zich alleen kunnen neerleggen bij de vergunning die naar aanleiding van aanvraag 2 is verleend als voldoende zou komen vast te staan dat de strengere regels van na 1 april 2020 niet op hen en de eigenaar van toepassing zijn, ook heeft de eigenaar aanvraag 2 na 1 april 2020 ingediend. Cliënten ondervinden immers nadelen van die strengere regels van na 1 april 2020.

Het voorgaande overziende zijn er twee opties om het thans door toedoen van uw gemeente gerezen geschil snel en doeltreffend op te lossen:

1. U trekt de vergunning in en beslist alsnog op aanvraag 1, zoals van meet af aan had gemoeten.
2. Het college van B en W schrijft in een brief aan mij dat op de huurders van het pand Koninginneweg 132-2 de strenge regels van de Huisvestingsverordening 2020 niet van toepassing zijn. Daarbij vermeldt het college expliciet dat tussen de studenten en de eigenaar geen directe huurcontracten tot stand hoeven te worden gebracht en dat de huidige contracten van de hoofdhuurder (het dispuut Panda*) met de bewoners voldoen. Bovendien bevestigt het college expliciet dat het aantal kamers en bewoners van 10 is toegestaan, niettegenstaande het feit dat aan de eigenaar een omzettingsvergunning is verleend voor 9 kamers en bewoners.

Ik verneem graag of u een van deze oplossingen kiest en, zo ja, welke.

Cliënten gaan er vanuit dat u de verantwoordelijke wethouders volledig over hun dossier worden ingelicht en dus ook op de hoogte wordt gesteld van deze e-mail. Zij blijven graag bereid tot een bespreking met de wethouders om de thans gerezen situatie toe te lichten en een oplossing te bewerkstelligen.

Kiest u niet voor een van beide opties en komt er niet tijdig een andere, bevredigende en doeltreffende oplossing dan zullen cliënten, als aangekondigd, alle rechtsmiddelen en andere, uiteraard legale, middelen aanwenden die zij hebben om het tij in voor hun positieve zin te doen keren.

Ik verneem graag binnen vijf werkdagen na heden.

Met vriendelijke groet,

10.2.e, advocaat

*Vermeld moet worden dat er met de Verhuurder discussie bestaat over de vraag wie precies hoofdhuurder is. Volgens cliënten is dit het Dispuut Panda.

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