Nr. 65

10.2.e

Van: Ivens, Laurens
Verzonden: woensdag 11 november 2020 17:06
Aan: 10.2.e
Onderwerp: RE: Verkamering koninginneweg

Wat fijn! Je heb het Hala ook laten weten?

Van: 10.2.e @amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 11 november 2020 15:27
Aan: Ivens, Laurens 10.2.e @amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: Verkamering koninginneweg

Ter info, wonen gaat kijken naar een oplossing voor de casus aan de koninginneweg (van Nehme). Zie heironder voor als je het zeer uitgebreide verhaal van Wonen wil lezen. 10.2.e parkeert de casus op jouw bordje, maar volgens mij moet Wonen gewoon aan het werk kunnen. Als dat niet lukt komen ze bij ons langs.

Met vriendelijke groet,
10.2.e , politiek assistent wethouder Ivens
Telefoonnummer 06-10.2.e

Van: Engen, Max van <10.2.e @amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 11 november 2020 15:24
Aan: 10.2.e @amsterdam.nl>
CC: Bestuurszaken Wonen <bestuurszaken.wonen@amsterdam.nl>; 10.2.e @amsterdam.nl>; 10.2.e @amsterdam.nl>; 10.2.e @amsterdam.nl>; 10.2.e @amsterdam.nl>; 10.2.e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Re: Verkamering koninginneweg

10.2.e ea, dit lijkt me een ambtelijke afweging en niet aan de wethouder. Dus graag agenderen voor MT dinsdag as. Als het toch bestuurlijk is dan kunnen we het alsnog met ambtelijk advies voorleggen. Groet. Max

Max van Engen
Directeur Wonen
Gemeente Amsterdam

> Op 11 nov. 2020 om 13:49 heeft 10.2.e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:
>
> Beste 10.2.e ,
>
> Ik had inderdaad de vraag aan de wethouder wat specifieker moeten stellen. De vraag is: Hoe kijkt de wethouder naar deze casus? Met name het punt van de studenten dat het voorschrift van individuele huurcontracten voor hun nadelig is en de vraag of überhaupt medewerking verleend moet worden aan deze aanvraag.

Daarnaast zou het helpen als de wethouder aangeeft of hij voor een van de drie voorgestelde (of alternatieve) routes zou kiezen. Het gaat om:

- (1) de verleende vergunning aan de eigenaar aanpassen naar aanleiding van het bezwaar van de studenten (beslissing op bezwaar -> vergunning aangepast in stand laten);
- (2) De buiten behandeling gestelde aanvraag "hangende het bezwaar" weer in behandeling te nemen en daarop te besluiten, of;
- (3) Een beslissing op bezwaar te nemen op het bezwaar tegen de buiten behandelingstelling van de aanvraag; waarbij bezwaren van de studenten gegrond worden verklaard en de aanvraag weer in behandeling genomen wordt.
- (4) Een ander voorstel (bijvoorbeeld weigeren, of inhoudelijk geen mening, juridische route laten bewandelen).

Morgenmiddag heb ik tijd om te overleggen. Ik kan eventueel ook een collega van het JB vragen om aan te schuiven.

Met vriendelijke groet,

Dhr. 10.2.e
Beleidsadviseur Woninggebruik
o6 10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: woensdag 11 november 2020 13:16
Aan: Bestuurszaken Wonen
CC: 10.2.e ; Engen, Max van
Onderwerp: RE: Verkamering koninginneweg

Beste collega's,
Dank voor de uitgebreide toelichting. Het lijkt erop dat (door stadsdeel zuid) de bal nu bij Laurens/ de centrale stad wordt gelegd, en dat jullie nu iets van Laurens vragen, maar het is me niet helemaal duidelijk wat. Is het mogelijk de vraag aan Laurens concreter (en bondiger) te maken, en hier eventueel een overlegje over in te plannen? Of begrijp ik het verkeerd en wordt er verder aan deze casus gewerkt (zo ja, volgens welke van de hieronder beschreven lijnen)? Er is bijvoorbeeld morgenmiddag, maar ook maandagmiddag best wat ruimte in de agenda voor een overlegje. Gezien de politieke druk op deze casus lijkt het me fijn hem niet te laten sudderen.

Met vriendelijke groet,
10.2.e , politiek assistent wethouder Ivens
Telefoonnummer o6-10.2.e

Van: Bestuurszaken Wonen <bestuurszaken.wonen@amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 11 november 2020 11:33
Aan: 10.2.e @amsterdam.nl>
CC: 10.2.e @amsterdam.nl>; 10.2.e @amsterdam.nl>; 10.2.e @amsterdam.nl>; Bestuurszaken Wonen <bestuurszaken.wonen@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Verkamering koninginneweg

Dag 10.2.e ,

Hieronder een schets met in het kort een pre-advies, daaronder een uiteenzetting van de situatie met uitgebreider pre-advies. Onderaan mijn mail ook antwoord op de drie vragen van jou.

De situatie is bij Wonen bekend. Het gaat om een studentenhuis met 10 kamers. Wij hebben de studenten en hun advocaat gedurende het jaar enkele malen gesproken. Zij zijn in conflict met de eigenaar van het pand, die tot recent geen aanvraag wou doen. De studenten hebben zelf een aanvraag gedaan voor 1 april 2020, maar die is buiten behandeling gelaten door het stadsdeel, omdat zij niet gemachtigd waren door de eigenaar. Hiertegen loopt bezwaar. Zij hebben ondertussen een machtiging afgedwongen via de rechtbank. Juridisch is de zaak nog niet beslecht, omdat de advocaat van de eigenaar in beroep is gegaan tegen de uitspraak van de voorzieningenrechter. Daarnaast loopt er een handhavingsdossier (hierdoor is alles begonnen) tegen de eigenaar, en is er een overlastdossier.

Wonen (ik) en het Juridisch Bureau 10.2.e) hebben met het stadsdeel (VTH) gesproken en het advies gegeven om te kijken naar een pragmatische oplossing, bijvoorbeeld door de buiten behandeling in te trekken en een inhoudelijk besluit te nemen op de aanvraag nu de studenten de gewenste machtiging hebben ontvangen. Dit is mogelijk, en VTH doet dat ook als zij foutief een aanvraag buiten behandeling hebben gelaten. De eigenaar heeft echter zelf (recent) ook een aanvraag gedaan, en SDZ heeft besloten om de vergunning af te geven aan de eigenaar. Hierdoor acht SDZ dat er geen belang meer is om de buiten behandeling gelaten aanvraag weer in behandeling te nemen. Ook is VTH Zuid van mening dat er geen sprake is van een fout bij de buiten behandeling stelling. De advocaat van de eigenaar heeft bezwaar gemaakt tegen enkele voorwaarden van de vergunning (de geluidseisen). De advocaat van de studenten is voornemens bezwaar in te dienen tegen de verleende vergunning (met name voorschrift van individuele huurcontracten) als niet toegekomen wordt aan zijn verzoek om de eerste aanvraag weer in behandeling te nemen.

De studenten en hun advocaat willen dat er alsnog een besluit genomen wordt op de **eerste** aanvraag, omdat die nog conform de regels van voor 1 april 2020 is. Het gaat ze met name om het voorschrift van individueel schriftelijk huurcontract. Zij zijn bang dat de eigenaar de vergunningsvoorschriften zal misbruiken om vrij gekomen kamers niet meer door te verhuren tot alle huurders weg zijn. De stichting/studentenhuis wordt daarmee buitenspel gezet. Daarnaast is aan de eigenaar een vergunning voor het omzetten in **9** onzelfstandige woonruimten afgegeven, terwijl de studenten aangeven een vergunning voor **10** onzelfstandige woonruimten te willen hebben.

Wonen heeft de advocaat van de studenten steeds doorverwezen naar het stadsdeel omdat het om een aanvraag en de behandeling daarvan ging. Wonen is positief tegen deze omzetting omdat het valt aan te merken als een omzetting waarvoor een motie is aangenomen (aanvragen in 7 of meer kamers ruimhartig toe te kennen), zolang de woning aan de voorwaarde voldoet en overlast uit het overlastdossier geen aanleiding geeft om de aanvraag te weigeren.

De heer 10.2.e heeft 3 november aangegeven dat de bal bij Wonen/de wethouder ligt hoe hiermee omgegaan moet worden nadat hij over de casus is geïnformeerd door (een jurist van) VTH Zuid naar aanleiding van een mail van een van de bewoners.

Het juridisch Bureau wil het bezwaar tegen de verleende vergunning zo snel als mogelijk behandelen. Er loopt ook nog een verzoek om voorlopige voorziening bij de rechter om de voorschriften (geluidseisen) op te schorten zolang er nog geen besluit is genomen op het bezwaar.

Kortom, het gaat om een casus waarbij eigenaar en huurders tegenover elkaar staan en hierbij gebruik (willen/zullen) maken van alle mogelijkheden, juridisch, ambtelijk, de media en/of de politiek.

Kort pre-advies

SDZ legt de bal terug legt bij Wonen/Wethouder. Wonen is positief tegenover de omzetting. Dat kan door de eerste aanvraag weer in behandeling te nemen en daarna te vergunning **of** door de vergunning van de tweede aanvraag (aangepast) in stand te houden. De ingebrachte punten door de advocaat van de studenten zijn reëel, en indien de tweede vergunning in stand blijft, dan zou het logisch zijn om die te veranderen in een omzetting naar 10 onzelfstandige woonruimten, en tevens om geen voorschriften op te nemen die hun huurrechten inperken. Gezien de complexiteit van de casus, is het verstandig om het bezwaar tegen de verleende vergunning zo snel als mogelijk af te handelen.

Hieronder een uitgebreide uiteenzetting van de situatie zoals die bij ons bekend is.

Studentenhuis Panda heeft eind vorig jaar en begin dit jaar geïnformeerd naar de nieuwe regels die per 1 januari/1 april in gingen. Zij hebben/hadden een conflict met de eigenaar, die tot dan toe geen aanvraag had gedaan.

- Omdat een vergunning conform de oude regels wilden ontvangen, ook omdat ze niet zeker wisten of het pand/wijkquotum vol zou zijn, hebben zij eind maart 2020 een aanvraag gedaan voor vergunning voor kamerverhuur van 10 kamers (onzelfstandige woonruimten).

.

- Zij hadden echter geen machtiging van de eigenaar, en daarom is door de gemeente om aanvullende stukken (o.a. de volmacht) gevraagd. De volmacht is niet binnen de afgesproken termijn afgegeven. Het stadsdeel heeft de aanvraag buiten behandeling gelaten. Tegen de buiten behandeling heeft de advocaat van de studenten bezwaar gemaakt.

- De advocaat van de studenten had ondertussen een civiele zaak (kort geding) lopen om de eigenaar te dwingen een volmacht af te geven, die heeft hij gewonnen. De volmacht is toen door de eigenaar aan de studenten gegeven.

- De studenten hebben de volmacht aan het stadsdeel verzonden, met het verzoek de buiten behandeling in te trekken en een nieuw primair besluit (een vergunning/weigering) te nemen op de aanvraag van de studenten. Juridisch is dit mogelijk, het betreft dan een besluit hangende het bezwaar. Er hoeft dan geen hoorzitting te komen.

- Er loopt ook een handhavingszaak tegen de eigenaar en hij heeft o.a. een boete gekregen.

- Ondertussen had de eigenaar zelf een aanvraag gedaan (na 1 april 2020), en heeft hij een vergunning gekregen. Wellicht omdat hij aangeschreven is door handhaving Wonen en een boete heeft gekregen (tegen de boete loopt bezwaar). De vergunning bevat de voorwaarde dat iedere student een individueel schriftelijk huurcontract dient te hebben tussen hen en de eigenaar (of gemachtigde van de eigenaar).

- Er is een overlastdossier bekend, maar die heeft niet tot weigering van de aanvraag geleidt.

- De eigenaar is tegen zijn eigen vergunning in bezwaar gegaan, omdat hij niet eens is met enkele voorwaarden gekoppeld aan de vergunning (de geluidseisen). Ook heeft hij omwonenden verzocht om bezwaren kenbaar te maken als zij die hebben. De eigenaar heeft ook opschorting van de voorwaarden gevraagd bij de rechtbank (Vovo).

- De advocaat van de studenten heeft een concept bezwaar gemaakt, die hij kan/zal indienen als er niet voor het einde van de bezwaar een oplossing komt.

- Het juridisch Bureau heeft bij een eerste blik op de afgegeven vergunning wel enkele opmerkingen. Het besluit moet o.a. beter gemotiveerd worden. Het juridisch Bureau wil het bezwaar tegen de verleende vergunning zo snel als mogelijk afhandelen.

- Stadsdeel Zuid ziet geen reden om de buiten behandeling gelaten aanvraag (van voor 1 april) weer in behandeling te nemen omdat zij dat alleen doen als ze een aanvraag foutief buiten behandeling hebben gelaten, en zij van mening zijn dat dat nu niet het geval is. Stadsdeel Zuid verwijst naar het Juridisch Bureau voor afhandeling van het bezwaar tegen de buiten behandelingstelling. Daarnaast vinden zij dat er geen belang meer is om de eerste aanvraag te behandelen (van de studenten) nu de tweede aanvraag (van de eigenaar) is vergund. Het juridisch bureau kan de bezwaarzaak van de advocaat van de studenten behandelen en adviseren om de aanvraag weer in behandeling te nemen dan wel te vergunnen. De hoorzitting heeft nog niet plaatsgevonden.

- Recent (dinsdag 3 november) is de situatie door VTH jurist uit SDZ met 10.2.e besproken, maar de conclusie daaruit is dat Wonen/de wethouder aan zet is in deze.

- De studenten en hun advocaat zijn bang dat de eigenaar de studenten nu toch eruit werkt doordat hij zal verwijzen naar voorwaarde dat van individueel schriftelijk huurcontract. Zij geven aan dat hiermee de bestaande huurcontracten open gebroken zullen worden, o.a. het contract tussen de hoofdhuurder/stichting en de eigenaar. Specifiek gaat het ze erom dat de stichting buitenspel wordt gezet door de individuele huurcontracten, en sprake is van uitsterfbeleid, doordat de eigenaar vrij gekomen kamers leeg laat tot ze allemaal weg zijn).

- De advocaat van de studenten geeft aan een gesprek met de wethouder te willen, maar tevens bereidt is om alle middelen in te zetten (denk aan stappen richting de pers) omdat hij het handelen van de gemeente als onbehoorlijk beschouwt, vooral door toekenning van de vergunning aan de eigenaar voordat zijn verzoek om de eerste aanvraag weer te behandelen was afgehandeld.

De advocaat van de studenten wil nu één van de volgende twee dingen:

- Het liefst gewoon een nieuw primair besluit op de buiten behandeling gelaten aanvraag (hangende het bezwaar), eventueel inclusief intrekking van afgegeven vergunning aan de eigenaar. Het is namelijk niet wenselijk om twee vergunningen op één adres te laten bestaan. Nu de eigenaar bezwaar heeft gemaakt tegen zijn eigen vergunning zien zij ook voldoende grond om die vergunning in te laten trekken.
- Als alternatief staan ze ook open voor een bevestiging dat het voorschrift van schriftelijke huurcontracten gekoppeld aan de afgegeven vergunning van de eigenaar voor hun niet van toepassing is en zij door mogen huren op de manier waarop ze dat nu al doen, maar ze hebben liever optie 1. Daarnaast moet de vergunning van de eigenaar aangepast worden in een vergunning voor het omzetten in 10 kamers in plaats van de vergunde 9 kamers.

Uitgebreid Pre-advies

Nu de heer 10.2.e aangeeft dat Wonen/de wethouder hier wat over moeten zeggen lijkt het mij verstandig om een standpunt te nemen. Hoewel het stadsdeel de aanvraag buiten behandeling mocht laten toen de aangevraagde stukken niet aangeleverd werden, was het verstandig geweest om de aanvrager (de studenten/hun advocaat) hiervan op de hoogte te brengen alvorens dat te doen. De advocaat geeft aan dat het stadsdeel op de hoogte was van de ontwikkeling in de zaak, en dat de studenten in afwachting waren van de rechtszaak. De studenten stonden open voor aanhouding van de behandeling van de aanvraag totdat de rechtbank uitspraak deed over de kwestie of zij wel of geen machtiging moesten krijgen. De studenten hadden hier zelf ook actiever bij het stadsdeel om een langere termijn kunnen vragen, maar hebben dat ook nagelaten.

Wonen staat positief tegenover deze omzetting aangezien het een studentenhuis is die al tientallen jaren bestaat, en de aangenomen motie van de gemeenteraad voor het ruimhartig omgaan met aanvragen voor 7-kamers of meer, dit mogelijk maakt. Ook is het begrijpelijk om de rechtspositie van de studenten niet slechter te maken door toekenning van de vergunning, en daarom zou hier in bezwaar iets mee gedaan moeten worden.

Deze uitkomst kan op drie manieren bewerkstelligt worden:

1: De vergunning die afgegeven is aan de eigenaar in bezwaar aan te passen maar verder in stand te laten. Het aantal kamers zou dan omhoog moeten van 9 naar 10 en het voorschrift van individuele huurcontracten dient eruit gelaten te worden.

2A: is "hangende het bezwaar", waarbij er ambtelijk besloten wordt om de aanvraag weer in behandeling te nemen en opnieuw op te beslissen voordat de hoorzitting van het bezwaar is geweest (juridisch mogelijk). Stadsdeel Zuid vindt het niet slim om correct buiten behandeling gestelde aanvragen weer in behandeling te nemen, zeker nu er een tweede aanvraag bestaat die vergund is (de

aanvraag van de eigenaar). Ook het Juridisch Bureau acht het risicovol, omdat daarmee twee vergunningen kunnen ontstaan.

2B: Een beslissing op bezwaar nemen op de eerste aanvraag, waarbij tegemoet gekomen wordt aan het bezwaar van de advocaat van de studenten. De aanvraag kan dan weer in behandeling genomen worden. Dit is minder risicovol, maar duurt vermoedelijk langer, en omwonenden worden dan geconfronteerd met een vergunning (was eerst een buiten behandelingstelling) waar ze direct naar de rechtbank voor moeten stappen als er tegen zijn (bezwaarfase is dan al geweest).

Vragen van 10.2.e

-wat is hier precies aan de hand? Ik zie zelf door de bomen het bos even niet.
Zie uiteenzetting hierboven.

-waar ligt het probleem precies en wat moet er gebeuren om dit op te lossen?
De studenten willen een vergunning op hun aanvraag van voor 1 april 2020, in plaats van de vergunning op de aanvraag van de eigenaar van na 1 april 2020. Het gaat ze met name om de individuele schriftelijke huurcontracten die voor hun nadelig zijn, en waarmee zij vrezen dat de stichting buitenspel gezet wordt en de huisbaas vrijgekomen kamers niet door zal gaan verhuren. Daarnaast geven zij aan dat de vergunning maar voor 9 kamers is terwijl zij met 10 personen zijn.

-wat is precies de rol van de gemeente of stadsdeel hierin?
SDZ heeft de eerste aanvraag buiten behandeling gelaten door het ontbreken van de machtiging. De eigenaar wou die niet afgeven. De machtiging is pas later via de rechtbank afgedwongen door de studenten en aan het stadsdeel verzonden. Toen was hun aanvraag al buiten behandeling gelaten. Stadsdeel Zuid wil de aanvraag niet weer in behandeling nemen en wijst naar het Juridisch Bureau voor de afhandeling van het bezwaar (van de studenten) tegen het besluit om de aanvraag buiten behandeling te laten. De eigenaar heeft recent zelf een aanvraag gedaan en de vergunning gekregen. Hiertegen lopend diverse bezwaren, o.a. door de eigenaar zelf tegen de geluidseisen.

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Directiesecretaris a.i.
Bestuurszaken Wonen

Gemeente Amsterdam

M 06 10.2.e
E 10.2.e @amsterdam.nl of bestuurszaken.wonen@amsterdam.nl
Werkdagen: in de oneven weken ma t/m vrij / in de even weken op ma t/m do

Werklocatie:
Directie Wonen, afdeling Advies en Ondersteuning
Jodenbreestraat 25 1011 NH Amsterdam - 1ste etage

www.amsterdam.nl

Van: 10.2.e
Verzonden: donderdag 5 november 2020 09:20
Aan: Bestuurszaken Wonen

CC: Engen, Max van; 10.2.e
Onderwerp: Verkamering koninginneweg

Beste collega's,
De VVD heeft ons benaderd over een ingewikkelde kwestie rondom een studentenhuis in stadsdeel Zuid. Zouden jullie op korte termijn hier wat uitleg over kunnen geven?
-wat is hier precies aan de hand? Ik zie zelf door de bomen het bos even niet.
-waar ligt het probleem precies en wat moet er gebeuren om dit op te lossen?
-wat is precies de rol van de gemeente of stadsdeel hierin?

Ik lees in de mail hieronder dat 10.2.e betrokken is bij de casus, wellicht goed om hem hierover te benaderen.

Aangezien de VVD hier nu bovenop zit zou het fijn zijn als jullie ons hier op korte termijn over kunnen informeren, alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,
10.2.e, politiek assistent wethouder Ivens
Telefoonnummer 06-10.2.e

Van: Hala Naoum Nehme <10.2.e @vvdamsterdam.nl>
Datum: 5 november 2020 om 09:01:24 CET
Aan: "Ivens, Laurens" <10.2.e @amsterdam.nl>, 10.2.e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Doorst: Koninginneweg 132-2: omzettingsvergunning verleend aan de eigenaar / zeer onbehoorlijk bestuur; tweede mail hierover [D102230_I19738106]

Beste Laurens en 10.2.e,

Afgelopen week spraak ik deze huurders van een dispuuthuis in Zuid. Ze zijn ten einde raad omdat de HVV2020 in hun geval erg slecht uitpakt en het einde van hun studentenhuis betekent. Ik zal niet alle details uiteenzetten (staan hieronder) maar vraag je expliciete aandacht hiervoor. Ik vind dit een bizar verhaal dat mensen onnodig dupeert en hoop van harte dat jij ze kunt helpen.

Mocht je behoefte hebben aan een mondelinge toelichting hiervan, dan kan ik een afspraak met deze studenten maken.

Groet Hala

Ps Heb veel bijlagen weggehaald zodat de mail verzonden kan worden. Mochten jullie daar behoefte aan hebben, dan kijk ik graag hoe ik ze bij jullie aanlever.

Verstuurd vanaf mijn iPad

Begin doorgestuurd bericht:

Van: 10.2.e
Datum: 30 oktober 2020 om 17:47:55 CET
Aan: 10.2.e @vvdamsterdam.nl
Kopie: 10.2.e
Onderwerp: FW: Koninginneweg 132-2: omzettingsvergunning verleend aan

de eigenaar / zeer onbehoorlijk bestuur; tweede mail hierover
[D102230_I19738106]

Beste Hala Naoum Néhmé,

Dank voor uw tijd vanochtend. Zoals besproken mail ik u uit hoofde van de Stichting Bewoners Koninginneweg 132-2. Dit 35 jaar oude studentenhuis dreigt door de nieuwe regelgeving van de gemeente in combinatie met een agressieve vastgoedeigenaar ter ziele te gaan.

Bijgaand treft u de relevante communicatie met de gemeente inzake onze casus. We zijn al bijna een jaar bezig om aan de nieuwe regels te kunnen voldoen, dus het is een hele lijst. Daarom hierbij een korte toelichting op de 3 bijlagen bij deze email:

* Onderstaande e-mails (van 9 en 13 oktober) van onze advocaat aan dhr. 10.2.e en bijbehorende bijlagen ('Bijlagen behorende bij mail 9-10 en 13-10.pdf') vatten de kern van onze communicatie met de gemeente goed samen. Er is continu overleg geweest en de ondernomen stappen zijn steeds in goed overleg en op advies van de betreffende gemeente ambtenaar genomen.
* Het vonnis van de rechter waarin de eigenaar wordt verplicht om volmacht te verlenen aan de omzettingsvergunning zoals aangevraagd door het studentenhuis. Desondanks is er een vergunning verleend aan een latere, door de eigenaar zelf aangevraagde vergunning welke feitelijk onjuist is en mogelijk tot een sterfhuisconstructie zal leiden.
* Op 15 en 28 oktober heeft onze advocaat per mail twee mogelijke oplossingen voor het probleem voorgesteld. Dit voorstel is gemaild naar diverse betrokken personen bij de gemeente Amsterdam (i.e. dhr. 10.2.e, dhr. 10.2.e, mevr. 10.2.e en mevr. 10.2.e van het Juridisch Bureau). Hierin hebben wij ook gemeld dat de eigenaar de buren heeft aangespoord om bezwaar te maken tegen de aan hem verleende omzettingsvergunning. Gelukkig staan de buren op goede voet met de studenten en hebben ze dit meteen met de studenten gedeeld. Tot slot heeft de eigenaar op 30 oktober zelf aangegeven in bezwaar te gaan tegen de door hem zelf aangevraagde en verleende vergunning. Dit hebben wij uiteraard meteen gedeeld met de eerder genoemde medewerkers. De bijgevoegde losse mail bevat alle drie de genoemde mails.

Namens de studenten alvast heel veel dank voor uw hulp, na een jaar strijden en ruim 25.000 euro aan juridische kosten staat het huilen hen inmiddels nader dan het lachen.

Vriendelijke groet,

10.2.e

Stichting Bewoners Koninginneweg 132-2

From: 10.2.e @cortendegeer.nl>
Date: Tuesday, 13 October 2020 at 15:25
To: 10.2.e @amsterdam.nl>
Cc: 10.2.e
@cortendegeer.nl>
Subject: Koninginneweg 132-2: omzettingsvergunning verleend aan de eigenaar / zeer onbehoorlijk bestuur; tweede mail hierover [D102230_I19738106]

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<http://www.cortendegeer.nl>

[Image removed by sender.]

Van: 10.2.e @cortendegeer.nl>
Datum: vrijdag, 9 oktober 2020 10:56
Aan: 10.2.e @amsterdam.nl>
CC: 10.2.e
@cortendegeer.nl>
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<http://www.cortendegeer.nl>

[Image removed by sender.]