



Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@5.1.2,e>

Verzonden: donderdag 13 juli 2023 17:30

Aan: handhavingwonen <handhavingwonen@amsterdam.nl>

Onderwerp: Re: 5.1.2,e

Urgentie: Hoog

Geachte 5.1.2,e

Naar aanleiding van ons gesprek van vanmiddag mail ik U alvast kort de stand van zaken :
In 2018 is de BMI installatie door Solar aangelegd. De vraag over het certificaat heb ik bij Solar neergelegd en gevraagd met spoed met ons contact te laten opnemen.
Vanuit de oplevering van destijds heb ik zelf persoonlijk slechts enkele documenten. Alvast in de bijlage.

Tot op het moment van dit schrijven heeft de brandweerman mij nog niet teruggebeld. Hopelijk lukt dat nog vanmiddag. Heeft u wellicht het directe telefoonnummer van 5.1.2,e voor mij ?
Is het niet een beter idee dat de Solar en de brandweerman ea. nu samen proberen op te lossen ?

5.1.2,e heeft nogmaals ter plekke onderzoek gedaan naar de "verdwenen rookmelder" in de woning 5.1.2,e. Uit uw woorden begreep ik dat er een rookmelder van de BMI ontbrak.
In de bijlage vindt u een serie foto's van de 3 plafonds van deze woning. Overal zit nog gewoon de originele Siemens

BMI-rookmelder. 5.1.2,e heeft op 1 foto aangegeven waar u op doelde. Maar dat plaatje/kapje heeft echter niets met de BMI installatie te maken.

Resume: ook in deze woning zitten op alle plekken de rookmelders met nevenindicatoren.

Tot slot :

Ik het eerdere standpunt en beleid van de Gemeente er nog weer eens bij gezocht. In de bijlage het besluit om de omgevingsvergunning Brandveiliggebruik voor 5.1.2,e te weigeren. Hierin staat letterlijk :

Daarnaast is op 12 juli 2013 een omgevingsvergunning verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van vier short stay appartementen in de gebouwgedeelten 5.1.2,e

Short stay wordt gezien als een vorm van wonen. Naast de woonfunctie is er ook één kantoorfunctie in het gebouw gelegen. Het gebouw betreft dus een woon- en kantoorfunctie en geen logiesfunctie en is derhalve niet vergunning plichtig op grond van artikel 2.1, lid 1, onder d van de Wabo.

[hierin wordt nog gemeld dat er 4 short-stay vergunningen zijn verleend, maar dat onjuist. Ook het punt dat er nog kantoor is, is onjuist. Ook hier betreft het een pand met nieuwe woningen waarvoor geen extra woningonttrekkingsvergunning (short-stay vergunning ook wel genoemde) voor is vereist]

Ook in dit pand is in 2016 dezelfde BMI installatie aangelegd. Ook door Solar. De brandweer heeft het pand (5.1.2,e) in 2017 nog bezocht en het akkoord bevonden. Dat bezoek was ook weer naar aanleiding van een algehele handhavingscontrole. In 2017 was het formele papiertje van het certificaat overigens nog niet door Solar verstrekt.

Voor nu wacht ik het telefoontje van de brandweerman even af.

Ik ga er vanuit dat we dit snel met elkaar kunnen oplossen.

Ik hoor graag van u,

Met een vriendelijke groet,

5.1.2,e
Mob: 5.1.2,e

-----Original Message-----

From: "5.1.2,e" <5.1.2,e@5.1.2,e>
To: handhavingwonen@amsterdam.nl
Cc: "Leegstand.Wonen" <Leegstand.Wonen@amsterdam.nl>, "5.1.2,e" <5.1.2,e@amsterdam.nl>, "5.1.2,e" <5.1.2,e@amsterdam.nl>, "5.1.2,e" <5.1.2,e@amsterdam.nl>, "5.1.2,e" <5.1.2,e@amsterdam.nl>
Date: Thu, 13 Jul 2023 12:40:13 +0200
Subject: 5.1.2,e

Geachte heer, mevrouw,

Onlangs zijn de genoemde panden door uw afdeling bezocht. Dit voelde voor de short-stay exploitant (mijn huurder) als een overval. Het is als erg onprettig ervaren. Het lijkt erop dat de geschiedenis zich opnieuw op een zeer vervelende manier gaat herhalen.

Zie helemaal onderaan de email die refereert aan de situatie waarmee het feitelijk in 2012 allemaal begon.

Wat ik overal ervaar, is dat de historische feiten, beslissingen en regels na zoveel tijd helemaal niet meer bij de Gemeente zelf bekend zijn. Alleen dat al kost hopeloos veel tijd. Voor iedereen.

Met deze email doe ik een eerste poging om ea. alvast kort in beeld te brengen. Zo wil ik voorkomen dat er door de Gemeente opnieuw een verkeerde afslag genomen wordt. Met alle gevolgen van dien.

Voorop staat dat we het allemaal goed willen doen.

Voor dit pand neem ik u eerst even mee langs de belangrijkste punten uit de laatste 15 jaar.

- De panden hebben in het bestemmingsplan de bestemming GD-2 : "woningen en short-stay"

- Omstreeks 2008 ben ik eigenaar van de panden geworden. De panden waren volledig leeggesloopt en langdurig gekraakt geweest.

- Er is een vergunning aangevraagd om de panden geheel nieuw in te delen : er zijn totaal 18 woningen nieuw gerealiseerd.

- Een groot deel van de panden was bedrijfsruimte, of was zelfs al met een onttrekkingsvergunning in het verleden onttrokken.

- Sinds 2009 zijn alle bovenwoningen d.m.v. kort-verblijf verhuurd. Daarmee bedoel ik korter dan 1 jaar, en daarmee **niet bedoeld** voor permanente bewoning. Pas na 2010 is men dat "short-stay" gaan noemen.

- Van deze 18 nieuwe woningen zijn dus de 15 bovenwoningen daarna nooit bestemd voor permanente bewoning. Het betreft kort-verblijf. Ze vallen niet onder de beschermingsfeer van de Huisvestingswet.

- De woningen op de bgg. zijn wel bedoeld en bestemd voor permanente bewoning. Helaas is dat door een (evidente) fout weer niet goed in het bestemmingsplan van 2013 terecht gekomen. (zie ook bijlage)
Ook dat zijn we met elkaar nog aan het oplossen.

- Natuurlijk zijn de ruimtes op de boven gelegen verdiepingen "woningen". Dat is nogal wieses, omdat short-stay alleen in **woningen** mag/moet plaatsvinden, aldus de gemeente Amsterdam zelf.

- Vanaf 2012 zijn de 15 bovenwoningen ^{4.1.4} geëxploiteerd.

- In 2013 zijn de betreffende woningen door de Gemeente gecontroleerd, met name m.b.t. het gebruik. (dat gewoon en transparant als short-stay bekend was, conform het beleid en de regels van de Gemeente)
Het stadsdeel Zuid heeft de short-stay exploitant (^{5.1.2,e}) begin 2013 benaderd met vragen over het gebruik. Mijn huurder/exploitant heeft dit telefonisch uitgelegd. (nb. een 1/2 jaar later kon de senior jurist dit telefoongesprek niet meer herinneren)

Vervolgens heeft het stadsdeel (senior jurist/BWT medewerker) mij als eigenaar benaderd om de panden te bezoeken omdat men vragen had over het gebruik van de betreffende woningen. Ik heb aangegeven dat de woningen onder de nieuwbouw-noemer zonder short-stay vergunning gebruikt konden worden. (was namelijk ook conform bestemmingsplan)

Ik heb persoonlijk (april 2013) de medewerker alle woningen laten zien en het gebruik zo compleet mogelijk toegelicht. (nl. het short-stay gebruik)

Er is afgesproken dat er een rapport met bevindingen gemaakt zou worden en dat wij dit met z'n allen zouden bespreken, voordat men eventueel juridische acties zou ondernemen.

Het toegezegde rapport is "kwijtgeraakt". Eerst gaf men aan dat het niet was gemaakt. Later gaf men aan dat het naar enkele (interne)medewerkers gemaaild was, maar dat het niet meer uit de systemen op te halen was. Ik heb (tm juni 2013) intensief contact gehouden met de betreffende stadsdeel medewerkers om het rapport alsnog te kunnen ontvangen en heb ook gevraagd of er nog acties vanuit mij als eigenaar nodig waren. Dat was niet zo.

De gemeente (DWZS+stadsdeel) is in daarna 2013/2014 nog enkele keren langs de panden gegaan (oa. met de brandweer)

Conform het nieuwe beleid (Huisvestingsverordening 2014) moest men als eigenaar uiterlijk 30 juni 2014 een melding doen (bij het stadsdeel) over woningen die onder de "nieuwbouw-noemer" als short-stay verhuurd worden.

Die melding heb ik formeel 30 juni 2014 alsnog naar het stadsdeel gestuurd en daarbij toegelicht dat het bezoek aan de panden in april 2013 als de melding gezien kon worden.

- Eind 2014 heeft de Gemeente een last onder dwangsom opgelegd, vanwege het niet melden van de woningen voor verhuur, omdat de woningen - quod non - onder de puntengrens zouden vallen. De rechter heeft de Gemeente niet ontvankelijk verklaard.

In deze procedure is overigens uitputtend toegelicht en bewezen dat de genoemde woningen nieuwe woningen zijn, en niet onder de beschermingsfeer van de Huisvestingswet vallen.

- In 2018 hebben we voor de panden een Omgevingsvergunning brandveiliggebruik aangevraagd. Die werd in 2019 afgewezen, om de simpele reden dat het hier om "**woningen**" gaat. Het besluit was : "deze vergunning is niet nodig" Maar natuurlijk gaat het hier om "**woningen**" Dat moet ook immers als je short-stay wilt doen. En dat wilde de Gemeente in 2013 (zie nieuwe bestemmingsplan) blijkbaar ook. En dat weet de Gemeente sinds 2013 (zie alle bezoeken en controles) ook.

Voor een andere pand zijn we op dit punt wel in bezwaar gegaan en dat leverde uiteindelijk wel zo'n vergunning op. Voor de ^{5.1.2,e} hebben we het er maar even bij laten zitten. Het ontbrak simpelweg na alle dossiers en strijd aan de tijd en energie.

Die energie wilde we juist investeren in het zoeken naar structurele oplossingen met de RWE Wonen : er zijn diverse overleggen gestart met ^{5.1.2,e}

- In de Corona periode ging ^{5.1.2,e} bijna failliet en zijn de woningen als langere short-stay verhuurd.

- Na de Corona periode is er een nieuwe exploitant gevonden die het weer als 'korte' short-stay exploiteert. (>7 nachten)

- in 2021 zijn de woningen via de landelijke website als "toeristisch verblijf" nogmaals digitaal aangemeld. Wel met nadrukkelijk de opmerking erbij vermeld dat het hier om SHORT STAY (> 7 nachten verblijf) gaat en niet vakantie verhuur. Landelijk is dat onderscheid niet scherp gemaakt, maar we wilde voorkomen dat een verblijf van bijvoorbeeld 2 weken toch als "vakantie verhuur" gezien kon worden, en dan zou het niet-melden mogelijk toch weer tot problemen kunnen leiden.

- vanaf 2021 zijn de al lopende afspraken over overlast (bij directe burens) verder geformaliseerd en in een

werkafspraken document verwerkt. Deze werkafspraken waren en zijn er op gericht om de overlast door woningdelen (bgg) en short-stay (boven) tot een minimum te beperken. In dit proces en bij deze afspraken is het stadsdeel nadrukkelijk meegenomen. Jaarlijks krijgt het stadsdeel van de evaluatie een kopie.

Ik heb hier persoonlijk veel tijd en energie in gestoken. In 2023 bleek dat geholpen te hebben, en nu zijn alle betrokken en omwonenden positief.

Resume:

De bovenwoningen worden al 13 jaar conform de regels en beleid voor short-stay gebruikt.

De recent overval was nog prettig, nog nodig. Net als in 2013 kan er ook even gebeld of gemaïld worden. Zo kunnen we afstemmen hoe het ook al weer zit.

Omdat ik over een paar dagen op vakantie ga, zou ik het op prijs stellen bovenstaand verder gedetailleerd aan u toe te kunnen lichten.

Na maandag a.s. zit ik 3 weken lang (zonder gsm ^{5.1.2,e}), Dus er lastig te bereiken.

Mocht het zo zijn dat we het, ondanks al onze inspanningen, nog beter kunnen doen, dan horen ik dat ook graag. Wilt u mij ook dan voor het weekend even bellen ?

Schikt het vandaag of morgen ?

Met een vriendelijke groet,

5.1.2,e

Mob : 5.1.2,e

ps. Verder wil ik niet onvermeld laten dat de 3 panden in 2024 van het gas gaan. De warmtepompen zijn 2 jaar geleden besteld en inmiddels binnen (!) en de voorbereidingen gestart.

-----Original Message-----

From: "5.1.2,e" <5.1.2,e@5.1.2,e>

To: "Leegstand.Wonen" <Leegstand.Wonen@amsterdam.nl>

Cc: 5.1.2,e @amsterdam.nl, 5.1.2,e @amsterdam.nl

Date: Wed, 28 Jun 2023 13:33:27 +0200

Subject: 5.1.2,e

Geachte 5.1.2,e

Onlangs ontving ik de brief in de bijlage over het gebouw 5.1.2,e

Ik werd zojuist teruggebeld door 5.1.2,e en heb globaal aangegeven wat er de laatste 10 jaar is gebeurd. Helaas zie ik opnieuw dat niemand het overzicht heeft en de historie kent. Bijna ieder jaar wordt ik hier persoonlijk weer mee lastig gevallen.

Hoe kunnen we dit nu definitief laten stoppen ?

Kort samengevat: in 2005 is het pand van kantoor naar woningen overgezet. De woningen zijn sinds dien steeds voor "kort-wonen" gebruikt. In 2013 heeft de Gemeente een astronomische hoge boete opgelegd, maar die is door de Rechtbank en Raad van State vernietigd. De 4 pro-forma aangevraagde short-stay vergunningen ook. De conclusie was en is dat de woningen nooit onderdeel zijn geworden van de beschermde woning voorraad. Daarmee valt er niets te onttrekken. Sinds 2010 wordt dat kort-wonen ook wel Short-Stay genoemd.

Het laatste formele contact dateert van 2019: Toen is de omgevingsvergunning Brandveiliggebruik verleend, en is met 5.1.2,e van het std. Centrum gesproken. Ik wacht sindsdien nog op een (1) specificatie van de verrekening van de ten onrechte betaalde leges voor de 4 pro-forma short-stay vergunningen (2) of als dat er niet is, dan terugbetaling van de 4 x 720 Euro.

Hoogachtend,

5.1.2,e

Mob : 5.1.2,e