10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: maandag 9 maart 2020 10:58
Aan: 10.2.e
Onderwerp: FW: reactie op erkenningsverzoeken 10 studentenwoningen [101785_I15142043]

Omdat 10.2.e er vandaag en morgen niet is, zet ik deze ook naar jullie door.

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Beleidsadviseur Wonen

Van: 10.2.e
Verzonden: zondag 8 maart 2020 14:56
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e
Onderwerp: Re: reactie op erkenningsverzoeken 10 studentenwoningen [101785_I15142043]

Geachte heer 10.2.e,

Bedankt voor uw e-mail die ik aan al mijn cliënten met begeleidend advies zal doorgeleiden.

Over mijn cliënten en de betrokken huizen gesproken allereerst de opmerking dat uw opsomming onjuist is. Dit zijn de tien adressen van de studentenwoningen waarvoor ons kantoor een erkenningsverzoek heeft ingediend:

1. buiten verzoek
2. buiten verzoek
3. buiten verzoek
4. Koninginneweg 132;
5. buiten verzoek
6. buiten verzoek
7. buiten verzoek
8. buiten verzoek
9. buiten verzoek
10. buiten verzoek

Ten tweede plaats ik de volgende opmerkingen bij uw e-mail:

1. Uw e-mail is geen appellabel besluit van het college van B en W op de erkenningsverzoeken. Ik neem aan dat een formeel besluit op enig moment volgt, zodat cliënten daartegen rechtsmiddelen in kunnen zetten. Tot die tijd gaan zij uit van erkenning mede vanwege punt 5 hierna.
2. U stelt maar weet niet zeker dat de rechtsfiguur van de erkenning van studentenwoningen niet door de rechter in stand zal worden gelaten vanwege de uitspraak van de ABRvS van 29 januari 2020. Alleen de rechter kan dat evenwel bepalen, niet de gemeente. Ik maak u er echter op attent een melding voor onttrekking vanwege vakantieverhuur niet één op één hetzelfde is als de erkenning dat een studentenwoning niet tot de woonruimtevoorraad behoort en daarom niet vergunningplichtig is. Ik stel mij namens cliënten dan ook op het standpunt dat - totdat een rechter anders beslist - erkenning van een studentenwoning wel degelijk kan. Als het college een appellabel besluit neemt waarin de erkenningsverzoeken worden afgewezen, dan zal het inderdaad de rechter zijn die moet beslissen. Wijst het college de erkenningsverzoeken echter toe, dan komt de rechter er in

zoverre niet aan te pas. Geen studentenwoning zal immers tegen de erkenning procederen. Ik geef u in overweging om die laatste weg te bewandelen...

3. Zoals met betrekking tot het gemeentelijke standpunt over waarvoor erkenning zou zijn bedoeld, heb ik al heel vaak gezegd en geschreven dat uw gemeentebestuur zich niet kan beroepen op een gedragslijn die niet is vastgelegd in een beleidsregel. Ik verwijs naar 4:84 Awb. Onbekend gemaakt en onzorgvuldig geïntroduceerd beleid kan daarnaast nooit een rechtsgrond vormen voor besluiten. Zie vaste rechtspraak over de introductie van beleid.
4. Uw gemeentebestuur heeft dus twee keer een Verordening (2016 en 2020) vastgesteld waarin een rechtsfiguur is opgenomen, erkennnig van studentenwoningen, waarvan u nu stelt dat die ingevolge de uitspraak van de ABRvS van 29 januari 2020 buitenwettelijk en dus onverbindend is. U begrijpt dat uw gemeentebestuur het niet voor rekening en risico kan brengen van mijn cliënten, die op basis van uw regels verzoeken hebben ingediend, dat dit is gebeurd. U zult, om schade bij cliënten te voorkomen althans te beperken dus ook potentiële schade bij uw gemeente te voorkomen en beperken, mee moeten werken aan een oplossing voor de status van studentenwoningen die sinds jaar en dag bestaan en waaraan uw gemeente vaak een reeks van andere vergunningen - ook een vorm van erkenning - heeft verleend.
5. U heeft niet tijdig op de erkenningsverzoeken beslist, waardoor pleitbaar is dat de erkenningen van rechtswege zijn verleend. Uw standpunt zou kunnen zijn dat de wet 'lex silentio positivo' niet op de rechtsfiguur van een erkenningsverzoek betrekking heeft, hetgeen cliënten betwisten. Immers, die figuur vloeit voort uit de uitwerking van artikel 21 en 22 van de Huisvestingswet. Uw standpunt zou ook kunnen zijn dat de uitspraak van de ABRvS maakt dat erkenningen ook niet van rechtswege kunnen ontstaan. De vraag of dat zo is, kan alleen door een rechter worden beantwoord. Ik stel echter vast dat van uw gemeentebestuur enig initiatief en een grote welwillendheid mag worden verwacht nu u niet tijdig op de verzoeken heeft beslist en het bovendien, nogmaals, niet de schuld is van cliënten dat de erkenningsfiguur mogelijk buitenwettelijk is.
6. Cliënten trekken hun erkenningsverzoeken niet in. Mogelijk zullen zij op uw advies ook vóór 1 april 2020 omzettingsvergunningen aanvragen. Ik geef u in overweging om die laatste toe te kennen en lange kostbare procedures voor cliënten en de gemeente te voorkomen.
7. Sowieso stel ik u nogmaals voor om in nauw en goed overleg samen te werken teneinde deze 10 kwesties buitengerechtelijk op te lossen. Ons zakelijke telefoongesprek was plezierig, dus ik heb er alle hoop op dat dat lukt. Indien gewenst kom ik graag met u en de wethouder overleggen.

Onder voorbehoud van alle rechten en weren en 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, 6 maart 2020 18:10
Aan: 10.2.e @cortendegeer.nl'"
CC: 10.2.e
Onderwerp: reactie op erkenningsverzoeken 10 studentenwoningen

Geachte heer 10.2.e

Wij hebben elkaar enkele dagen terug telefonisch gesproken over de door u ingediende verzoeken voor erkenning van een tiental studentenwoningen in het kader van de huisvestingsverordening en huisvestingswet. Reeds telefonisch heb ik u kenbaar gemaakt dat het de gemeente Amsterdam alleen woningen als studentenwoningen wil erkennen die in het kader van het programma Jongeren en Studentenhuisvesting (tussen de corporaties en de gemeente Amsterdam) als zodanig zijn aangemerkt. Het erkennen van die woningen strekt verder dan enkel de vrijstelling op de vergunningplicht (omzettingsvergunning), daar deze erkenning ook voor de woonruimteverdeling relevant is (gedacht kan worden aan aanbieden via DUWO). Erkenning vindt dan ook plaats voor woningen die bij de realisatie zijn bestemd en gebouwd voor bewoning door studenten en/of die onderdeel zijn van het gemeentelijke programma studentenhuisvesting. Als niet meer aan de voorwaarden wordt voldaan, wordt de erkenning ingetrokken.

Daarnaast is de uitspraak van de Raad van State van 29 januari 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:261) u vast niet ontgaan, waarbij de vrijstelling op de vergunningplicht (voor onttrekking) bij vakantieverhuur onverbindend is verklaard. Hoewel de uitspraak niet over woningdelen ging, valt het in de lijn der verwachtingen dat ook andere vrijstellingen, waaronder voor de hierboven besproken studentenwoningen, niet meer zonder vergunning omgezet mogen blijven.

Kortom, met het erkennen van een woning als studentenwoning werd meer beoogd dan enkel het vrijstellen van de vergunningplicht. En juist de door u beoogde vrijstelling is recent door de uitspraak van hoogste bestuursrechter in het geding gekomen.

Dat gezegd hebbende, de gemeente Amsterdam streeft er na om reeds verkamerde woonruimte waar geen sprake is van (veel) overlast/problematiek met een positief invalshoek te beoordelen. Mede om die reden zijn diverse regels van de huisvestingsverordening 2020 uitgesteld tot 1 april 2020. Diverse studentencomplexen konden tot 1 januari 2020 niet met een omzettingsvergunning omgezet worden omdat er in enkele stadsdelen omzetting alleen mag indien er maximaal 4 onzelfstandige woonruimten ontstaan. Deze eis is komen te vervallen (per 1 januari 2020). Per 1 april 2020 zal er bij omzetting in 7 of meer onzelfstandige woonruimten wel nader en gemotiveerd moeten worden waarom de woonruimte hiervoor geschikt is. U kunt via www.amsterdam nl/kamerverhuur een overzicht vinden tussen de regels die nu gelden en de regels die per 1 april 2020 gaan gelden.

Niettemin besef ik mij dat voor sommige woningen, bijvoorbeeld monumenten, de voorwaarden en voorschriften van zowel de Wabo als de huisvestingsverordening tot een lastig te legaliseren situatie zullen leiden. Het beleid van de gemeente Amsterdam is om bij alle afgegeven vergunning alle noodzakelijk voorschriften te koppelen, waaronder het voldoen aan de noodzakelijke geluidseisen. Bij legalisatie zal de vergunninghouder in de gelegenheid worden gebracht om hier binnen een gepaste periode aan te voldoe. Als het onmogelijk blijkt, dan heeft de gemeente Amsterdam de mogelijkheid om middels een hardheidsclause toch de situatie toe te staan (de vergunning af te geven). Hier is de gemeente Amsterdam terughoudend in. Wat betreft de Wabo, de gemeente Amsterdam kan niet afwijken van het bouwbesluit en eventuele verbeteringen die in het kader van de brandveiligheid getroffen zullen moeten worden. Als de monumentale waarde hierdoor in het geding komt, dan dient hiervoor ook een omgevingsvergunning voor te worden aangevraagd waarbij de aanvraag bij Bureau Monumenten en Archeologie voorgelegd zal worden.

Samenvattend dus het volgende: Erkenning als studentenwoningen zal niet gegeven worden, en ook als dat wel kon, zou het niet leiden tot de gewenste vrijstelling op de vergunningplicht. Het advies is derhalve om z.s.m. een omzettingsvergunning aan te vragen, daar de regels per 1 april 2020 aangescherpt zullen worden (o.a. invoering van pand- en wijkquotum, maximaliseren van 1 volwassene per kamer). Ook als vooraf de verwachting is dat er niet voldaan kan worden aan een of meerdere eisen, bijvoorbeeld de geluidseisen, kunt u het beste een aanvraag voor het omzetten indienen.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Beleidsadviseur Woninggebruik

06[redacted]

Voor de volledigheid, wij hebben voor de volgende adressen een verzoek van u ontvangen:

[redacted]

Koninginneweg 132

[redacted]

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.