Nr. 37

bijlage 1

Van: 10.2.e @amsterdam.nl>
Datum: vrijdag, 6 maart 2020 18:10
Aan: 10.2.e @cortendegeer.nl"" 10.2.e @cortendegeer.nl>
CC: 10.2.e @amsterdam.nl>
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 derh alve 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 [redacted]

Beleidsadviseur Woninggebruik

06 10.2.e [redacted]

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

buiten verzoek [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Koninginneweg 132

buiten verzoek [redacted]

[redacted]

[redacted]

bijlage 2

Verzonden: vrijdag 20 maart 2020 15:59
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e
Onderwerp: studentenwoningen: wat als verzoeker erkenning en aanvrager omzettingsvergunning geen eigenaar is? [101785 I15446852]

Geachte heer 10.2.e

Zoals u weet, is ons kantoor in samenwerking met zijn cliënten die een verzoek om erkenning van een studentenwoning bij de gemeente hebben ingediend druk bezig om daarnaast omzettingsvergunningaanvragen voor te bereiden en vóór 1 april 2020 in te dienen.

De Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening 2020 schrijven voor dat een eigenaar een aanvraag moet indienen. De meesten van onze cliënten in deze kwestie zijn eigenaren van de desbetreffende studentenwoning. In zoverre is er geen probleem. In sommige gevallen is dat echter niet zo. Een aantal van de cliënten die geen eigenaren zijn, weten zeker of hebben goede redenen om te vermoeden dat de eigenaar niet wil meewerken aan de indiening van een omzettingsvergunningaanvraag. In die zaken zou het zo kunnen zijn dat cliënten die medewerking zullen moeten afdwingen.

Mijn vraag aan u is hoe strikt de gemeente Amsterdam de hand houdt aan de regel dat alleen een eigenaar een omzettingsvergunning kan aanvragen en verkrijgen.

Graag ontvang ik zo spoedig mogelijk uw antwoord op deze vraag.

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

Bijlage 3

Geachte heer 10.2.e

De huisvestingswet 2014 biedt geen ruimte voor de gemeente om hier anders mee om te gaan. De gemeente Amsterdam hanteert derhalve dat of de eigenaar of een gemachtigde namens de eigenaar de vergunning aan moet vragen.

Mochten u cliënten bereid zijn om zelf de aanvraag in te dienen, dan zullen zij allereest een machtiging (volmachtsformulier met kopie paspoort/ID) van de eigenaar moeten verkrijgen en deze bij de aanvraag moeten voegen. Ik raad u en uw cliënten aan om de aanvrager op de nieuwe strengere regels die per 1 april 2020 ingaan te wijzen. De vergunningplicht (en de daarbij behorende consequenties) is tenslotte gericht op de eigenaar maar ontheffen een eigenaar niet van zijn privaatrechtelijke verplichtingen.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Beleidsadviseur Woninggebruik

06 10.2.e

bijlage 4

CORTEN DE GEER
ADVOCATEN

College van Burgemeester en Wethouders
t.a.v. de heer 10.2.e
gemeente Amsterdam
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam

alsmede

Stadsdeelkantoor Zuid
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam

AANVRAAG
OMZETTINGSVERGUNNING

per aangetekende post

Amsterdam, 31 maart 2020

Betreft: Verzoek erkenning studentenhuis Panda
Onze ref: D102230
Uw ref: n.v.t.

Van: mr. 10.2.e advocaat
E-mail: 10.2.e@cortendegeer.nl

Geacht College, geachte heer 10.2.e

Hierbij ontvang u als bijlage 1 de aanvraag voor een omzettingsvergunning met betrekking tot de studentenwoning Koninginneweg 132 2 t/m 4 hoog te Amsterdam. Achter de aanvraag voor de omzettingsvergunning treft u de bescheiden aan die daarbij dienen te worden overgelegd.

De aanvraag wordt ingediend door 10.2.e hoofdhuurder van het pand. Dit gebeurt in het besef dat de Verordening 2020 voorschrijft dat de aanvraag voor een omzettingsvergunning door de eigenaar moet worden ingediend. De eigenaar van het pand, Resman B.V., weigert echter mee te werken aan de verkrijging van een omzettingsvergunning. Een vordering van cliënt daartoe is helaas door Resman B.V. afgewezen.

Cliënt, die erop wijst dat het pand (i.e.: Koninginneweg 132 2-4 h) al meer dan drie decennia een studentenwoning is, overweegt Resman B.V. via een kort geding te dwingen bijgaande aanvraag te bekrachtigen wanneer uw gemeente dit zou vereisen. Resman B.V. is hiertoe als verhuurder verplicht om op deze manier de huurrechten van de bewoners te waarborgen.

Namens cliënt, die zekerheid wenst te verkrijgen over de publiekrechtelijke status van het pand als studentenwoning, diende ik eerder een verzoek om erkenning als studentenwoning in (bijlage 2). Op dat verzoek dient het college nog een formeel en appellabel besluit te nemen.

Bij gebrek aan wetenschap gaat cliënt er overigens vanuit dat dit studentenhuis op enig moment in het verleden legaal en dus met de vereiste vergunningen aan de bestemming tot zelfstandige bewoning is onttrokken. De studenten van de Oratorische Vereniging P.A.N.D.A. (hierna: Panda) die begin jaren '80 van de vorige eeuw in het huis gingen wonen, huurden het pand immers van de Stichting Studentenhuisvesting van de Vrije Universiteit van Amsterdam. Deze stichting kocht of huurde panden en verhuurde die op haar beurt weer aan studenten van de Vrije Universiteit. Cliënt gaat ervan uit dat deze Stichting geen panden huurde voor studentenbewoning wanneer niet aan de publiekrechtelijke eisen daartoe werd voldaan.

Uw gemeente zal in haar archief moeten nagaan welke administratiefrechtelijke rechtshandelingen ter onttrekking aan de bestemming tot zelfstandige bewoning destijds met betrekking tot het pand zijn geschied. Van cliënt kan dat redelijkerwijze niet worden verwacht.

Voor zover zou blijken dat het pand op enig moment inderdaad met vergunning aan de bestemming tot zelfstandige bewoning is onttrokken, wordt bijgaande aanvraag dus ten overvloede gedaan. Graag verneemt cliënt dat dan van u met overlegging van de desbetreffende vergunning. In dat geval zal uw college niet meer op deze aanvraag hoeven te beslissen.

Ook indien uw college zou besluiten het pand als studentenwoning te erkennen wordt deze aanvraag ten overvloede gedaan.

Ondergetekende besprak deze zaak al kort telefonisch met de heer 10.2.e waarbij deze aangaf dat het college in het verleden in zeer uitzonderlijke gevallen is afgeweken van de eis dat de eigenaar de omzettingsvergunningaanvraag moet indienen. Ik geef uw college dan ook in overweging om deze aanvraag om die reden en gelet op de bijzondere omstandigheden van dit geval eveneens te honoreren ook al is die niet door de eigenaar zelf gedaan. Het zou een civiele procedure van cliënt tegen de eigenaar voorkomen.

Mocht u daartoe niet bereid zijn, dan overweegt cliënt de eigenaar zoals gemeld met een kort geding in rechte te betrekken, mits zij tevoren van u de zekerheid verkrijgt dat, bij winst, zijn aanvraag zal worden toegerekend aan de eigenaar en volgens de huidige, soepele huisvestingsregels, zoals die tot 1 april 2020 door uw college worden toegepast, zal worden afgehandeld.

Graag verneem ik uw reactie op deze brief en uw beslissing op de aanvraag van cliënt.

10.2.e

bijlage 5

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 252 4365
www.zuid.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam

Retouradres: Stadsdeel Zuid, Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam

Woningdelen Amsterdam
De heer 10.2.e

bereikte mij pas op 3 juni via studentenhuis → E.S.

Datum	20 mei 2020
OLO dossiernummer	2020-39552
Adres	Koninginneweg 132-2
Behandeld door	10.2.e vth.woningonttrekking.sdz@amsterdam.nl

Onderwerp **Buiten behandeling laten van aanvraag**

Geachte heer 10.2.e

Naar aanleiding van uw aanvraag om een woningomzetting met het kenmerk 2020-39552 op Koninginneweg 132-2, bij de afdeling Vergunningen van het Stadsdeel Zuid binnengekomen op 31 maart 2020, bericht ik u het volgende.

Omdat de vergunningaanvraag niet volledig was ingediend kon hij wegens het ontbreken van de vereiste bescheiden niet worden beoordeeld.

welke

Op 14 april 2020 heeft het Stadsdeel u schriftelijk per e-mail (brief) in de gelegenheid gesteld om uiterlijk 28 april 2020 de ontbrekende gegevens met betrekking tot de aanvraag te overleggen. Binnen de gestelde termijn heeft het Stadsdeel de gevraagde bescheiden niet of onvolledig ontvangen.

Op grond van het bepaalde in artikel 4:5 van Algemene Wet Bestuursrecht hebben wij dan ook besloten de aanvraag buiten verdere behandeling te laten.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,

Afdelingsmanager Vergunningen van stadsdeel Zuid

Mevrouw U.M. Jackel

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuid

Niet mee eens?
Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen zes weken na de bekendmaking van dit besluit bezwaar maken. Als datum van uw bezwaar geldt de poststempel op uw bezwaarschrift.

Stuur uw bezwaarschrift naar:

Het algemeen bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Zuid
T.a.v. Afdeling Juridische Zaken
Postbus 74019
1070 BA AMSTERDAM

Of per mail naar: stadsdeel@zuid.amsterdam.nl

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit
- waarom u bezwaar maakt.

Na ontvangst informeert de gemeente u over de manier waarop zij uw bezwaarschrift gaat behandelen.

Schorsende werking
Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit waartegen u bezwaar maakt, blijft geldig totdat over uw bezwaar is beslist.

Spoed? Voorlopige voorziening
Bij grote spoed kunt u (tegen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een spoedprocedure waarmee het genomen besluit tijdelijk kan worden ingetrokken en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen. Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
sector Bestuursrecht Algemeen
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Dat kan ook via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor hebt u een DigiD nodig. Op deze site vindt u ook meer informatie.

bijlage 6

geprint door: 10.2.e

Van: 10.2.e @cortendegeer.nl>
Aan: 10.2.e
Cc: 10.2.e @cortendegeer.nl>, 10.2.e @cortendegeer.nl>
Datum: dinsdag, 2 juni 2020 18:45
Onderwerp: *Gesprek* 10.2.e *gemeente Amsterdam: kort geding noodzakelijk [D102230_I16962410]*

Beste 10.2.e

Zojuist heb ik 10.2.e gesproken over jullie zaak.

Samenvattend:

- De Huisvestingswet staat eraan in de weg dat de omzettingsvergunning wordt aangevraagd en gegeven aan een huurder. Het moet de eigenaar zijn.
- Een gemachtigde van de eigenaar kan ook
- De gemeente gaat niet handhaven tegen Panda gelet op de goede wil aan de zijde van Panda.
- De gemeente wacht de uitslag van het kort geding af.
- De gemeente zal desgevraagd de behandeling van de aanvraag lang genoeg aanhouden totdat duidelijkheid is over het kort geding.
- Panda doet er wel goed aan om om die aanhouding te vragen.
- Mocht het kort geding verkeerd aflopen dan zou de gemeente nog om handhaving tegen de eigenaar kunnen worden verzocht.
- Die handhaving zal zich dan alleen tegen nde eigenaar richten.
- Het blijft zaak te voorkomen dat jullie of de eigenaar onder de nieuwe regels komt te vallen omdat niet zeker is hoe een en ander dan gaat uitpakken.

Ik stel voor: Wij vragen om aanhouding van de behandeling aan én starten zo snel mogelijk het kort geding.

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

CORTEN DE GEER
ADVOCATEN

bijlage 7

geprint door: 10.2.e

Van: 10.2.e @cortendegeer.nl>
Aan: 10.2.e @amsterdam.nl>
Cc: 10.2.e @cortendegeer.nl>, 10.2.e
Bcc: 10.2.e @cortendegeer.nl>
Datum: woensdag, 3 juni 2020 12:17
Onderwerp: besluit buiten behandelingstelling aanvraag omzettingsvergunning Panda [D102230_I16976653]
Bijlagen: 20200520 besluit buiten behandelingstelling aanvraag omzettingsvergunning Panda.pdf; 20191230, verzoek tot erkenning Panda met bijlagen.pdf;

Geachte heer 10.2.e

Hierbij ontvangt u het besluit van het gemeentebestuur van Amsterdam om de aanvraag van de heer 10.2.e namens het studentenhuis van het dispuut P.A.N.D.A. (verbonden aan de VU) buiten behandeling te stellen.

Zoals besproken, is dit studentenhuis ongeveer 40 jaar geleden ontstaan, nadat de voormalige studentenhuisvester van de VU het ten behoeve van een bewoning voor VU-studenten in gebruik nam. Aangenomen mag dat de VU het huis legaal in gebruik nam. Het gemeentebestuur wil echter niet meewerken aan erkenning als studentenwoning en dus aan een verklaring dat het om een omzettingsvergunningvrij huis gaat. (Zie bijgaand het erkenningsverzoek waarop nog niet formeel is besloten.)

Vervolgens is, met het oog op de coulantere regels die tot 1 april golden, tijdig een verzoek om een omzettingsvergunning ingediend. Cliënt wil namelijk dat het studentenhuis voldoet aan de wettelijke regels: Met verlening van de omzettingsvergunning zou dat doel ook zijn bereikt als het erkenningsverzoek formeel zou worden afgewezen. Het verzoek is door de hoofdhuurder gedaan, omdat de eigenaar weigert mee te werken. Inmiddels worden stappen gezet om de eigenaar via een civielrechtelijk kort geding tot medewerking te dwingen.

Mij is niet met 100% zekerheid duidelijk waarom de aanvraag buiten behandeling is gesteld, nu het besluit op dat punt geen informatie bevat, maar gelet op de stukken die ik heb gezien is dat hoogstwaarschijnlijk gebeurd, omdat cliënt geen volmacht van de eigenaar kan overleggen.

U begrijpt dat het voor cliënt van groot belang is dat hij na een succesvol verloop van het kort geding niet een nieuwe omzettingsvergunning behoeft aan te vragen, waarbij die aanvraag vervolgens wordt getoetst aan de strengere regels die vanaf 1 april gelden. Cliënt zal ook daarom sowieso in bezwaar gaan en om intrekking van het besluit alsmede voortzetting van de behandeling van de aanvraag overgaan.

Mijn vragen aan u, als onze contactpersoon in alle huisvestingszaken betreffende studentenwoningen, zijn:

1. Kunt u nagaan of het inderdaad de c[illegible]ntbrekende volmacht van de eigenaar is geweest, die tot bijgaand besluit tot buiten behandelingstelling heeft g[illegible]leid?
2. Zo ja, wilt u dat aan mij bevestigen?
3. Kunt u nagaan of het gemeentebestuur niet bereid is om, gelet op deze uitzonderlijke feiten, bijgaand besluit zonder bezwaarprocedure in te trekken en de aanvraag weer in behandeling te nemen en vervolgens die behandeling op te schorten totdat uitspraak is gedaan op het kort geding, waarna hopelijk alsnog de volmacht van de eigenaar wordt verkregen?

Wellicht kunt u aan uw collegae meegeven dat het in casu de betrokken studenten zijn die zelf initiatief hebben genomen om na te gaan of hun studentenhuis legaal is en, mocht blijken dat dat niet zo is, te zorgen voor legalisatie. Het is de eigenaar die 'de kwaaie pier' is in deze kwestie, dus het zou het gemeentebestuur sieren als zij de welwillende studenten niet het slachtoffer laat worden van hun transparante, proactieve en coöperatieve instelling.

Graag verneem ik van u.

Alvast bedankt voor uw reactie.

Met vriendelijke groet,

10.2.e advocaat

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



Bijlage 8

geprint door: 10.2.e

Van: 10.2.e @cortendegeer.nl>
Aan: 10.2.e @amsterdam.nl>
Cc: 10.2.e @cortendegeer.nl>, 10.2.e
Datum: donderdag, 11 juni 2020 10:13
Onderwerp: *Re: besluit buiten behandelingstelling aanvraag omzettingsvergunning Panda [D102230_I16976653]*
Bijlagen: 20200414 brief gemeente inzake aanvullen gegevens aanvraag waaronder ontbrekende volmacht eigena.pdf;

Geachte heer 10.2.e beste 10.2.e

Ben jij al in de gelegenheid geweest naar onderstaande e-mail te kijken?

Inmiddels ontving ik van cliënt bijgaande brief waaruit in ieder geval blijkt dat de gemeente graag een volmacht van de eigenaar zou ontvangen ter aanvulling van de aanvraaggegevens.

Daarmee zijn mijn vragen echter nog niet beantwoord.

Intussen is mijn collega 10.2.e hard bezig met het kort geding. Een dezer dagen zal aan de hand van de concept-dagvaarding de datum van het kort geding vastgesteld worden en daarna zal de definitieve dagvaarding snel worden uitgebracht.

Vandaar dat ik haast heb bij het verkrijgen van de informatie. Ik verneem daarom graag zo snel mogelijk van jou, per mail. Excuses voor de druk die ik om de redenen genoemd op jou uitoefen. Ik hoop dat je mij dat niet kwalijk neemt.

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

CORTEN DE GEER ADVOCATEN

Van: 10.2.e @cortendegeer.nl>
Datum: woensdag, 3 juni 2020 12:17
Aan: 10.2.e @amsterdam.nl>
CC: 10.2.e @cortendegeer.nl>, 10.2.e
Onderwerp: besluit buiten behandelingstelling aanvraag omzettingsvergunning Panda [D102230_I16976653]

Geachte heer 10.2.e

Hierbij ontvangt u het besluit van het gemeentebestuur van Amsterdam om de aanvraag van de heer 10.2.e namens het studentenhuis van het dispuut P.A.N.D.A. (verbonden aan de VU) buiten behandeling te stellen.

Zoals besproken, is dit studentenhuis ongeveer 40 jaar geleden ontstaan, nadat de voormalige studentenhuisvester *van de VU het ten behoeve van een bewoning voor VU-studenten in gebruik nam. Aangenomen mag dat* de VU het huis legaal in gebruik nam. Het gemeentebestuur wil echter niet meewerken aan erkenning als studentenwoning en dus aan een verklaring dat het om een omzettingsvergunningvrij huis gaat. (Zie bijgaand het erkenningsverzoek waarop nog niet formeel is besloten.)

Vervolgens is, met het oog op de coulantere regels die tot 1 april golden, tijdig een verzoek om een omzettingsvergunning ingediend. Cliënt wil namelijk dat het studentenhuis voldoet aan de wettelijke regels: Met

verlening van de omzettingsvergunning zou dat doel ook zijn bereikt als het erkenningsverzoek formeel zou worden afgewezen. Het verzoek is door de hoofdhuurder gedaan, omdat de eigenaar weigert mee te werken. Inmiddels worden stappen gezet om de eigenaar via een civielrechtelijk kort geding tot medewerking te dwingen.

Mij is niet met 100% zekerheid duidelijk waarom de aanvraag buiten behandeling is gesteld, nu het besluit op dat punt geen informatie bevat, maar gelet op de stukken die ik heb gezien is dat hoogstwaarschijnlijk gebeurd, omdat cliënt geen volmacht van de eigenaar kan overleggen.

U begrijpt dat het voor cliënt van groot belang is dat hij na een succesvol verloop van het kort geding niet een nieuwe omzettingsvergunning behoeft aan te vragen, waarbij die aanvraag vervolgens wordt getoetst aan de strengere regels die vanaf 1 april gelden. Cliënt zal ook daarom sowieso in bezwaar gaan en om intrekking van het besluit alsmede voortzetting van de behandeling van de aanvraag overgaan.

Mijn vragen aan u, als onze contactpersoon in alle huisvestingszaken betreffende studentenwoningen, zijn:

1. Kunt u nagaan of het inderdaad de ontbrekende volmacht van de eigenaar is geweest, die tot bijgaand besluit tot buiten behandelingstelling heeft geleid?
2. Zo ja, wilt u dat aan mij bevestigen?
3. Kunt u nagaan of het gemeentebestuur niet bereid is om, gelet op deze uitzonderlijke feiten, bijgaand besluit zonder bezwaarprocedure in te trekken en de aanvraag weer in behandeling te nemen en vervolgens die behandeling op te schorten totdat uitspraak is gedaan op het kort geding, waarna hopelijk alsnog de volmacht van de eigenaar wordt verkregen?

Wellicht kunt u aan uw collegae meegeven dat het in casu de betrokken studenten zijn die zelf initiatief hebben genomen om na te gaan of hun studentenhuis legaal is en, mocht blijken dat dat niet zo is, te zorgen voor legalisatie. Het is de eigenaar die 'de kwaaie pier' is in deze kwestie, dus het zou het gemeentebestuur sieren als zij de welwillende studenten niet het slachtoffer laat worden van hun transparante, proactieve en coöperatieve instelling.

Graag vernem ik van u.

Alvast bedankt voor uw reactie.

Met vriendelijke groet,

10.2.e advocaat

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

CORTEN DE GEER
ADVOCATEN

Bijlage 9

geprint door: 10.2.e

Van: 10.2.e @amsterdam.nl>
Aan: 10.2.e@cortendegeer.nl" 10.2.e @cortendegeer.nl>
Datum: vrijdag, 12 juni 2020 11:17
Onderwerp: FW: besluit buiten behandelingstelling aanvraag omzettingsvergunning Panda [D102230_I16976653]
Bijlagen: _E4A16AAFA5A77F42BADA3D0C081B5D90@amsterdam.nl .html;

Geachte heer 10.2.e

Hieronder alvast het antwoord van mijn collega 10.2.e op uw vraag. Ik zal maandag ook reageren o uw andere vraag.

Mvg

10.2.e
Beleidsadviseur Woninggebruik
06 10.2.e

Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy-smartphone.

------ Oorspronkelijk bericht ------
Van: 10.2.e @ amsterdam.nl>
Datum: 11-06-20 15:30 (GMT+01:00)
Aan: 10.2.e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: besluit buiten behandelingstelling aanvraag omzettingsvergunning Panda [D102230_I16976653]

Hoi 10.2.e

Ja, de aanvraag is buiten behandeling gelaten vanwege het ontbreken van de machtiging van de eigenaar.

Gro eten,

10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: donderdag 11 juni 2020 12:11
Aan: 10.2.e
Onderwerp: FW: besluit buiten behandelingstelling aanvraag omzettingsvergunning Panda [D102230_I16976653]
Urgentie: Hoog

Hoi 10.2.e

Advocaat van de heer 10.2.e Dispuut P.A.N.D.A. wil graag weten waarom de aanvraag buiten behandeling is gelaten. Precies wil hij weten of de aanvraag buiten behandeling is gelaten omdat de volmacht van de eigenaar ontbrak.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Beleidsadviseur Woninggebruik

06 10.2.e

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.

3SRRDT9523636

CORTEN DE GEER
ADVOCATEN

bijlage 10

het algemeen bestuur van de bestuurscommissie van
Stadsdeel Zuid
t.a.v. Afdeling Juridische Zaken
Postbus 74019
1070 BA Amsterdam

BEZWAARSCHRIFT

per aangetekende post
per mail: stadsdeel@zuid.amsterdam.nl

Amsterdam, 1 juli 2020

Betreft:	Aanvraag omzettingsvergunning Koninginneweg 132-2	Van:	mr. [redacted]
Onze ref:	D102230	E-mail:	[redacted]@cortendegeer.nl
Uw ref:	2020-39552		

Geacht College,

Bij schrijven van 20 mei 2020 heeft u de aanvraag voor de verlening van een omzettingsvergunning voor het pand Koninginneweg 132-2, ingediend door de heer [redacted] van Woningdelen Amsterdam namens hoofdhuurder de heer [redacted] buiten behandeling gesteld (uw kenmerk: 2020-39552). Hierbij dienen Woningdelen Amsterdam en de heer [redacted] een bezwaarschrift in tegen dit besluit, aangehecht als **bijlage 1.**

Woningdelen Amsterdam en de heer [redacted] laten zich te dezen in en buiten rechte vertegenwoordigen door mr. [redacted] advocaat bij Corten De Geer Advocaten aan de Grasweg 63 te (1031 HX) Amsterdam. Genoemd advocaat heeft het recht een plaatsvervanger aan te wijzen.

Bezwaarden kunnen zich om de volgende redenen niet met het bestreden besluit verenigen.

Inleiding en relevante feiten

1. De Oratorische Vereniging P.A.N.D.A. (hierna: Panda) is opgericht op 26 november 1963 te Amsterdam en is als herendispuut gelieerd aan L.A.N.X., het Studentencorps van de Vrije Universiteit Amsterdam.

2. Al meer dan drie decennia wonen steeds 10 leden van Panda in het pand Koninginneweg 132.

3. De verhuur van het pand Koninginneweg 132 als studentenwoning door Panda kwam ooit tot stand via de voormalige Stichting Studentenhuisvesting van de Vrije Universiteit van

Amsterdam, welke stichting panden huurde en aan studenten van de Vrije Universiteit onderverhuurde. Destijds was A.G. van Willigen B.V. eigenaar en hoofdverhuurder van het pand.

4. De Stichting Studentenhuisvesting van de Vrije Universiteit van Amsterdam bestaat niet meer. Dat geldt ook voor A.G. van Willigen B.V. Inmiddels is de besloten vennootschap Resman B.V. eigenaar van het pand. Het contract van 1 maart 1985, genoemd in punt 3, dient daarbij nog steeds als uitgangspunt.

5. Alle bewoners van het Pandahuis huren hun kamers van de heer 10.2.e op basis van campuscontracten.

6. Nu de studentenhuisvestingsinstelling van de VU hierbij was betrokken, is het zeer aannemelijk dat een en ander destijds in overeenstemming met de toen geldende regels is geschied (Woningwet en Bouwverordening). Het dispuut Panda beschikt evenwel niet over bewijs waaruit dat blijkt. Aannemelijk is dat de gemeente daarover in haar archieven wel beschikt. Dergelijk bewijs is door Panda niet opgevraagd. Het is ook niet door de gemeente gezocht.

7. Na invoering van de Huisvestingswet in 1992 en daarna de eerste Huisvestingsverordening van de gemeente Amsterdam – in strijd met deze nieuwe wet was de invoering van de verordening te laat - heeft een legalisatieronde plaatsgevonden, waarbij onder meer alle onvergunde omzettingen tot dan toe in één keer werden gelegaliseerd. De gemeente Amsterdam heeft dit meermaals expliciet en schriftelijk tegenover de advocaat van bezwaarden erkend (**bijlage 2**: twee brieven gemeente inzake legalisatieronde 1993).

8. Uit de Huisvestingswet 2014 en de Huisvestingverordening 2016 van de gemeente Amsterdam, zoals geldend met ingang van 1 januari 2019, vloeide voort dat het verboden was om een pand dat is bedoeld voor zelfstandige bewoning zonder omzettingsvergunning om te zetten of omgezet te houden. Tegen veel studentenwoningen die geen omzettingsvergunning konden overleggen, startte de gemeente Amsterdam handhavingsprocedures, omdat deze regel werd overtreden.

9. Het verbod om een zelfstandige woning om te zetten in onzelfstandige woningen (of omgezet te houden) gold niet voor een studentenhuis dat als zodanig door het college van B en W was erkend.

10. Deze uitzonderingsregel kwam met de invoering van de Huisvestingsverordening 2020 per 1 januari 2020 te vervallen, tenzij een studentenwoning al vóór 1 januari 2020 als zodanig was erkend of als vóór 1 januari 2020 een erkenningsverzoek voor de studentenwoning was ingediend.

11. Namens de heer 10.2.e die namens het Pandahuis het zekere voor het onzekere wilde nemen voor het geval er geen oude vergunning zou worden gevonden dan wel voor het geval geen beroep zou kunnen worden gedaan op de algehele legalisatie in 1993, is om die

reden tijdig vóór 1 januari 2020 een erkenningsverzoek ingediend (**bijlage 3**: erkenningsverzoek).

12. Het college van B en W heeft nog steeds niet op dit erkenningsverzoek beslist. Op ambtelijk niveau is echter mondeling aangegeven dat het college niet tot erkenning wenst over te gaan.

13. In de Huisvestingsverordening 2020 zijn regels opgenomen waardoor het tot 1 april 2020 gemakkelijker is voor studentenwoningen om alsnog een omzettingsvergunning te verkrijgen. Tot 1 april 2020 golden namelijk niet de wijkquota waarbij het aantal studentenwoningen per wijk wordt gemaximeerd. Ook aan bepaalde andere eisen behoefde voor aanvragen tot 1 april 2020 niet te worden voldaan.

14. Bezwaarden kozen er in overleg met en op advies van de gemeente daarom voor om naast het ingediende erkenningsverzoek ook vóór 1 april 2020 een omzettingsvergunning aan te vragen (**bijlage 4**: aanvraag omzettingsvergunning). Daarmee beoogt het Pandahuis de situatie te voorkomen dat zij met lege handen staat in het geval dat 1) de gemeente geen oude vergunning vindt, 2) de legalisatieronde uit 1993 niet van toepassing is, 3) geen erkenning plaatsvindt én 4) vanwege de te strenge eisen na 1 april 2020, ook niet meer voor een omzettingsvergunning in aanmerking zou komen. Het Pandahuis wil immers als zodanig blijven voortbestaan. Anders geformuleerd: Als zou blijken dat (1.) het Pandahuis enkele decennia terug niet legaal zou zijn omgezet, (2.) deze illegale omzetting in 1993 niet is gelegaliseerd en (3.) het Pandahuis niet als een vergunningvrije studentenwoning wordt erkend, dan heeft het Pandahuis zijn hoop gevestigd op (4.) het verkrijgen van een omzettingsvergunning. Op ambtelijk niveau heeft het gemeentebestuur de indiening van deze aanvraag gestimuleerd, omdat ook het college duidelijkheid wil over de juridische status van de studentenhuizen in de stad, waaronder het onderhavige huis.

15. De Huisvestingswet 2014 én de Huisvestingsverordening 2020 brengen echter mee dat alleen *een eigenaar* (of diens gevolmachtigde) een omzettingsvergunning kan aanvragen. De eigenaar weigert helaas mee te werken, zoals blijkt uit haar e-mail aan 10.2.e van 26 maart 2020 (**bijlage 5**) en haar brief van 21 april 2020 (**bijlage 6**).

16. Vanwege het feit dat bezwaarden hierdoor geen volmacht van de eigenaar konden overleggen, is de aanvraag buiten behandeling gesteld, zoals blijkt uit de brief van de gemeente van 14 april 2020 (**bijlage 7**) en een e-mail van de heer 10.2.e ambtenaar van de gemeente Amsterdam, van 12 juni 2020 aan de advocaat van bezwaarden (**bijlage 8**).

17. Om alsnog een volmacht te verkrijgen van de eigenaar zijn het dispuut Panda en (voorwaardelijk) alle huurders van het Pandahuis een kort geding begonnen tegen de eigenaar, Resman B.V. (**bijlage 9**: dagvaarding kort geding) Dit kort geding zal 29 juli 2020 dienen. Een vonnis kan twee weken daarna worden verwacht.

18. Mocht de volmacht door de eigenaar alsnog worden verleend, dan heeft de bestreden buitenbehandelingstelling tot gevolg dat bezwaarden een nieuwe aanvraag moeten indienen, die dan moet worden afgedaan onder het verzwaarde regime van de Huisvestingsverordening 2020, zoals dat na 1 april 2020 geldt. Dit scenario herbergt het risico dat de vergunning niet wordt verleend. Dat is nadelig voor het Pandahuis indien 1) de gemeente in haar archief niet alsnog een oude vergunning aantreft, 2) het Pandahuis in dat geval om een of andere reden niet onder de legalisatieronde van 1993 valt en 3) het verzoek om erkenning wordt afgewezen.

Gronden van bezwaar

19. Bezwaarden en hun advocaat doen er – anders dan de eigenaar zelf – alles aan om ervoor te zorgen dat het Pandahuis aan de wettelijke regels voldoet. Dit blijkt voldoende uit de feiten. In goed overleg met en op aanraden van de gemeente Amsterdam hebben zij ervoor gekozen om naast de indiening van het erkenningsverzoek ook tijdig vóór 1 april 2020 een omzettingsvergunning aan te vragen.

20. De gemeente wist of behoorde te weten dat de eigenaar geen aanvraag heeft gedaan. Zij wist of behoorde ook te weten dat bezwaarden wel een volmacht wilden overleggen maar dat niet konden vanwege de onwil van de eigenaar om mee te werken. De gemeente wist of behoorde ook te weten dat bezwaarden bezig zijn om de medewerking van de eigenaar af te dwingen (zie bijlage 4!). Deze feiten zijn niet echter meegewogen in het besluit tot buitenbehandelingstelling. Voor zover de gemeente zou stellen dat zij de feiten niet kende noch behoorde te kennen, bestrijden bezwaarden die stelling: Voor zover de gemeente het echt niet wist, was alleen al door simpele navraag aan haar bekend geworden dat de eigenaar geen volmacht wenste te verstrekken en zelf geen aanvraag wil doen.

21. Het besluit is dan ook in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) dat een bestuursorgaan verplicht voldoende kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en af te wegen belangen alvorens het een besluit neemt.

22. Gelet op de relevante feiten is ook duidelijk dat bezwaarden er een groot belang bij hebben dat hun aanvraag, in afwachting van de civiele procedure, niet buiten behandeling wordt gesteld. Dit belang is niet betrokken in de overwegingen die tot de buitenbehandelingstelling van de aanvraag hebben geleid, zodat het besluit om die reden in strijd is met het beginsel van een behoorlijke belangenafweging als bedoeld in artikel 3:4 Awb.

23. Ten slotte doen bezwaarden een beroep op de hardheidsclausule ex artikel 4.3.2. van de Huisvestingsverordening 2020. In dit geval is duidelijk sprake van een bijzondere hardheid. Immers, de welwillenden – bezwaarden zijn het slachtoffer van de onwelwillende – de eigenaar. Het college heeft de bevoegdheid om ten gunste van de aanvrager af te wijken van de regel dat alleen de eigenaar of diens gevolmachtigde een aanvraag voor een omzettingsvergunning in kan dienen. Ook kan het college afwijken van procedurele regels over het aanleveren van gegevens. In casu had het college vanwege bijzondere hardheid

en op basis van artikel 4.3.2. van haar bevoegdheid gebruik moeten maken om van de regels af te wijken. Bezwaarden verzoeken het college om dit alsnog te doen door de aanvraag weer in behandeling te nemen.

Conclusie

Bezwaarden verzoeken u om:

a. dit bezwaarschrift ontvankelijk en gegrond te verklaren;
b. het bestreden besluit te herroepen;
c. de aanvraag voor een omzettingsvergunning weer in behandeling te nemen en
d. aan bezwaarden een vergoeding voor proceskosten in de bezwaarfase toe te kennen.

mr. 10.2.e [redacted]