TOMLOW
ADVOCATEN

POSTADRES
POSTBUS 85016
3508 AA UTRECHT

BEZOEKADRES
EINMALAAN 10
3581 HP UTRECHT

T +31 (0)30 252 1802
F +31 (0)30 251 1328

WWW.TOMLOW-ADVOCATEN.NL

T.B.V. BEHEER DERDENGELDEN
TOMLOW ADVOCATEN
IBAN NL97 RABO 3054 2799 66
BIC RABONL2U
KVK 56327678

Gemeente Amsterdam
t.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL AMSTERDAM

Uw kenmerk	: Z/20/1792688-2237480
Ons kenmerk	: 20200248/230456.1 – Resman B.V./Amsterdam
E-mail	: 10.2.e @tomlow-advocaten.nl
Betreft	: bezwaarschrift Resman B.V.
Bijlage(n)	: 16

Utrecht, 29 oktober 2020

Geacht College,

Namens de besloten vennootschap Resman B.V., gevestigd te Woerden, maak ik hierbij bezwaar tegen het besluit van het College van Burgemeester & Wethouders van de gemeente Amsterdam van 8 oktober 2020 (**bijlage 1**), waarin -naar aanleiding van een aanvraag van EN Vastgoed B.V. namens de eigenaar Resman B.V.- een vergunning voor kamerverhuur (omzettingsvergunning) is verleend ter zake van het adres Koninginneweg 132-2 te Amsterdam. Er is een vergunning verleend voor het verhuren van 9 kamers in de betreffende zelfstandige woonruimte (bovenwoning).

Resman B.V. is belanghebbende

Resman B.V. is sinds 30 september 2014 de juridisch eigenaar van het betreffende appartementsrecht A-8. Vanaf 31 maart 2006 was Resman B.V. reeds economisch eigenaar. Resman B.V. heeft de grote bovenwoning in bewoonde en verhuurde staat gekocht en geleverd gekregen. Door de aankoop van het appartementsrecht heeft Resman B.V. met ingang van 30 september 2014 op grond van artikel 7:226 BW de (mondelinge) huurovereenkomst voortgezet, die in het verleden tot stand is gekomen. Resman B.V. is aan te merken als belanghebbende in de zin van de Awb.

Geschil over de vraag wie huurder is

Het is niet duidelijk wie er als huurder of huurders zou(den) moeten worden aangemerkt. Resman B.V. beschikt niet over een schriftelijke huurovereenkomst en ook door de bewoners worden er geen schriftelijke huurovereenkomsten getoond, die een antwoord zouden kunnen geven op de vraag wie op dit moment als huurder(s) aangemerkt moet(en) worden. Het ene moment stellen de bewoners dat de oratorische vereniging P.A.N.D.A. als huurster van de zelfstandige woonruimte moet worden aangemerkt, terwijl bij andere gelegenheden wordt gesteld dat de heer 10.2.e de hoofdhuurder van de zelfstandige woonruimte is.

De bezwaarschriftprocedure bij Tomlow Advocaten is [illegible] te het volgende geval onder deze
beroepsaansprakelijkheidsverzekering voor uitering en aanmelding Lorem [illegible] deadline was [illegible] Tomlow
[illegible]

Deze hoofdhuurder zou naar eigen zeggen op basis van campuscontracten kamers hebben verhuurd aan de overige bewoners, allen studenten en lid van het dispuut P.A.N.D.A.. De bewoners weigeren hun exacte persoonsgegevens bekend te maken en ook over het aantal feitelijke kamerbewoners wordt geen openheid van zaken gegeven. In een civielrechtelijke kort geding procedure is bij herhaling gesteld dat het gaat om een 10 tal kamerbewoners, maar ten tijde van het bezoek van de toezichthouders van de gemeente op 28 oktober 2019 heeft een van de bewoners, de heer [redacted] 10.2.e, verklaard dat het pand maximaal door 5 studenten wordt bewoond.

Voorgeschiedenis

Feitelijk wordt de bovenwoning al sinds decennia bewoond door studenten die lid zijn van het dispuut P.A.N.D.A.. Het pand bestaat uit 9 à 10 kamers, verdeeld over 3 verdiepingen. De huurprijs die Resman B.V. ontvangt bedraagt momenteel € 1.792,64 per maand. Die huurprijs wordt opgebracht door een 10 tal studenten, die ieder naar eigen zeggen ongeveer € 170,00 per maand betalen; de volledige huurprijs wordt maandelijks overgemaakt door hoofdbewoner 10.2.e. Tussen partijen is echter in geschil of sprake is van een huurovereenkomst met het dispuut, een huurovereenkomst met één van de bewoners ter zake van de zelfstandige woning of diverse huurovereenkomsten met de (steeds wisselende) bewoners van het pand. Voor het onderhavige bestuursrechtelijk geschil is deze civielrechtelijke vraag minder relevant, aangezien feitelijk sprake is van kamergewijze bewoning door een aantal alleenstaanden (studenten), die geen duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren, zodat gesteld kan worden dat de zelfstandige woning in het verleden qua gebruik is omgezet in onzelfstandige woonruimten. Deze omzetting is thans middels het bestreden besluit gelegaliseerd, zij het dat Resman B.V. aan diverse voorwaarden zal moeten voldoen. Ook dient volgens het College nog een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Eerder verzoek om erkenning als studentenwoning

Op 30 december 2019 is namens de hoofdbewoner 10.2.e een verzoek gedaan bij Burgemeester & Wethouders om het pand te erkennen als *studentenwoning* (**bijlage 2**). In een mail van 6 maart 2020 (**bijlage 3**) heeft een ambtenaar uitgelegd dat dit verzoek niet gehonoreerd kan worden en dat de bewoners er bovendien niet veel aan zouden hebben, gezien een uitspraak van de ABRvS van 29 januari 2020. In die uitspraak heeft de Afdeling bepaald dat er geen juridische basis bestaat voor dit soort ontheffingen.

Aanvraag omzettingsvergunning door de hoofdbewoner

Op 31 maart 2020 heeft hoofdbewoner 10.2.e een aanvraag ingediend voor een omzettingsvergunning (**bijlage 4**). Dit in de hoop dat het soepelere regime van vóór 1 april 2020 zal gelden. Burgemeester & Wethouders hebben op 14 april 2020 om nadere stukken gevraagd: een machtiging van de eigenaar om de woonruimte om te zetten, maar ook een goede geluidsrapportage en tekeningen waaruit blijkt hoeveel woonruimten op het trappenhuis uitkomen. Aan de aanvrager werd tot en met 28 april 2020de gelegenheid geboden om die gegevens aan te leveren. In een besluit van 20 mei 2020 (**bijlage 5**) is de aanvraag buiten behandeling gesteld omdat de ontbrekende gegevens niet (tijdig) zijn aangeleverd. In een e mailbericht van 11 juni 2020 (**bijlage 6**) stelt de gemeente dat dit een direct gevolg is van het ontbreken van een volmacht van Resman B.V.. Of de overige door de gemeente aan de aanvrager gevraagde nadere informatie wel is verstrekt is niet duidelijk. De aanvrager heeft tijdig bezwaar gemaakt tegen het besluit om de aanvraag buiten behandeling te stellen.

Civielrechtelijk kort geding

In verband met de noodzakelijke aanvraag door of namens de eigenaar hebben Panda en de 10 feitelijke bewoners van de bovenwoning in een civielrechtelijk kort geding de medewerking van Resman B.V. gevorderd aan het indienen van een aanvraag voor een omzettingsvergunning. Nog voor de mondelinge behandeling van dat kort geding heeft Resman B.V. besloten om zelf een aanvraag in te (doen) dienen voor een omzettingsvergunning. Dat neemt niet weg dat Resman B.V. van mening is dat een dergelijke vergunning op basis van de geldende huisvestingsverordening niet kan worden verleend. Resman B.V. heeft er ook nooit een geheim van gemaakt dat zij als appartementsgerechtigde geen kamergewijze verhuur nastreeft en dus geen behoefte heeft aan de omzettingsvergunning.

In het kort geding vonnis zijn de vorderingen van de feitelijke bewoners toegewezen (**bijlage 7**). Naar het voorlopig oordeel van de kort geding rechter kan Panda niet als huurster worden aangemerkt, zodat zij niet ontvankelijk wordt verklaard. De reconventionele vordering van Resman B.V. om het eigen pand te mogen inspecteren is afgewezen, omdat dit een te grote inbreuk zou maken op de persoonlijke levenssfeer van de bewoners. Tegen het vonnis van de kantonrechter in kort geding is hoger beroep ingesteld bij het Gerechtshof. Dat hoger beroep is aanvankelijk als een spoedappèl aangemerkt, maar de bewoners hebben om mondeling pleidooi gevraagd, waardoor aanzienlijke vertraging zal optreden. Eerst op 18 februari 2021 is een pleidooizitting bij het Gerechtshof gepland.

Aanvraag van EN Vastgoed B.V. en eerste reactie van de gemeente

Op 21 juli 2020 heeft EN Vastgoed B.V. namens Resman B.V. een aanvraag ingediend voor een omzettingsvergunning voor het pand aan de Koninginneweg 132 2 te Amsterdam. Op 22 juli 2020 is de ontvangst van die aanvraag door de gemeente Amsterdam bevestigd (**bijlage 8**). Op 23 juli 2020 is de heer 10.2.e van EN Vastgoed B.V. gebeld door mevrouw 10.2.e van de gemeente Amsterdam. Zij deelde naar aanleiding van de aanvraag omzettingsvergunning mede dat de aanvraag niet in behandeling genomen zou kunnen worden, omdat een aanvraag in deze wijk van dit formaat (9 kamers) te groot zou zijn. Hoewel mevrouw 10.2.e de heer 10.2.e heeft getracht te overtuigen van het feit dat hij er verstandiger aan zou doen om de aanvraag in te trekken –zodat Resman B.V. zich de legeskosten zou kunnen besparen heeft de heer 10.2.e in een e mailbericht van 23 juli 2020 (**bijlage 9**) het gesprek bevestigd en aangegeven dat wel een voor bezwaar vatbaar besluit wordt gevraagd. Daarbij speelde uiteraard mee dat Panda en de bewoners inmiddels een kort geding hadden aangespannen, zodat Resman B.V. niet het verwijt wilde krijgen dat zij niet daadwerkelijk een besluit van Burgemeester & Wethouders zou willen afwachten.

Bestreden besluit van 8 oktober 2020

Ondanks de eerste negatieve reactie van mevrouw 10.2.e is op 8 oktober 2020 de omzettingsvergunning voor het verhuren van 9 kamers verleend door het College van Burgemeester & Wethouders van de gemeente Amsterdam, vertegenwoordigd door mevrouw 10.2.e
In het bestreden besluit is het verlenen van de omzettingsvergunning als volgt gemotiveerd:
In de Huisvestingsverordening 2020 (artikel 3.3.13) staat als voorwaarde aangegeven dat er geen sprake is van het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meer dan zes onzelfstandige woonruimten, tenzij de aanvrager naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende kan motiveren dat sprake is van een uitzonderingssituatie waarin een dergelijke omzetting geen onaanvaardbaar negatief effect heeft op de leefbaarheid.
Door de gemeenteraad is echter in 2019 samen met het vaststellen van de huisvestingsverordening 2020 een motie aangenomen om meer ruimte te geven indien het aanvragen betreft voor het omzetten in 7 of meer. Gelet op deze motie wijken wij af van het beleid als vermeld in de huisvestingsverordening 2020 en stemmen wij in met deze aanvraag.

Voorwaarden aan de vergunningverlening
In het besluit is een aantal voorwaarden opgenomen bij de vergunningverlening. Het betreft voorwaarden die zich allen richten op de eigenaar/verhuurder en het betreft bovendien enkele voorwaarden, waaraan Resman B.V. onmogelijk kan voldoen, omdat sprake is van een legalisering van de omzetting achteraf.

Kort gezegd zijn de volgende voorwaarden verbonden aan de omzettingsvergunning:
1. Er dient een gemeenschappelijke ruimte van tenminste 11 m2 en tenminste 3 meter breed te zijn.
2. De woning moet voldoen aan geluidseisen NEN 5077.
3. Een geluidsrapport moet maximaal 4 weken voor aanvang kamerverhuur worden toegezonden aan de gemeente. Eventuele verbeterpunten moeten maximaal 5 dagen voor aanvang kamerverhuur worden gerealiseerd.
4. Er mag 1 persoon per kamer wonen (minimaal 18 jaar oud) of 2 personen als sprake is van huwelijk of geregistreerd partnerschap.
5. Iedere huurder moet een eigen huurcontract hebben.
6. Uiterlijk 1 werkdag voordat er gebruik wordt gemaakt van de vergunning moet het formulier melding feitelijk gebruik geüpload worden.
7. Er moet een omgevingsvergunning worden gevraagd voor afwijkend gebruik (bestemmingsplan Willemspark Vondelpark 2019), want het verhuren van kamers is binnen de geldende bestemming niet toegestaan.
8. Er moet worden voldaan aan alle eisen uit het Bouwbesluit 2012.
9. Er moet een melding brandveilig gebruik worden gedaan. Dit moet 4 weken voor aanvang van de verhuur van kamers.
10. Voor eventuele verbouwingen is mogelijk een omgevingsvergunning vereist.
11. Indien sprake is van erfpacht dan is toestemming van de gemeente vereist in het kader van erfpachtvoorwaarden.
12. Indien sprake is van een VvE dan kan het zijn dat toestemming van de VvE noodzakelijk is.

BEZWAREN

Strijd met het motiveringsbeginsel
Resman B.V. is allereerst van mening dat het besluit niet deugdelijk is gemotiveerd.
Hoewel de algemeen verbindende voorschriften van de geldende huisvestingsverordening ook volgens Burgemeester & Wethouders met zich meebrengen dat er in beginsel geen omzettingsvergunning kan worden verleend voor het omzetten van een zelfstandige woning in meer dan zes onzelfstandige woonruimten, meent het bevoegde gezag dit voorschrift te kunnen passeren, althans meent het bevoegde gezag de afwijking van dit uitgangspunt '*nee, tenzij....*' te kunnen rechtvaardigen en motiveren met een verwijzing naar een niet nader aangeduide *motie* die zou zijn aangenomen door de gemeenteraad ten tijde van de vaststelling van de Huisvestingsverordening 2020. De motie wordt niet toegelicht en het nummer van de motie wordt niet vermeld. Er wordt gesteld dat de motie meer ruimte zou geven aan het bevoegde gezag om een omzettingsvergunning te verlenen voor het omzetten van een zelfstandige woning in meer dan zes onzelfstandige woonruimten. Vervolgens wordt gesteld dat het bevoegde gezag 'gelet op deze motie afwijkt van het beleid als vermeld in de huisvestingsverordening'.

Deze motivering is niet alleen ondeugdelijk vanwege het feit dat geen toelichting wordt gegeven op de inhoud, de reikwijdte en de gevolgen van de bedoelde motie, maar te meer omdat volkomen ten onrechte wordt gesteld dat op basis van die motie zou worden afgeweken van 'het beleid' zoals vermeld in de huisvestingsverordening.

Daarbij miskennen Burgemeester & Wethouders dat de huisvestingsverordening algemeen verbindende voorschriften bevat, die de rechtszekerheid moeten bevorderen en dat deze algemeen verbindende voorschriften onderscheiden moeten worden van eventuele beleidsregels, die worden vastgesteld ter nadere uitvoering van de algemeen verbindende voorschriften.

In artikel 1:3 lid 4 Awb is beschreven wat onder een beleidsregel moet worden verstaan:
een bij besluit vastgestelde algemene regel, niet zijnde een algemeen verbindend voorschrift, omtrent de afweging van belangen, de vaststelling van feiten of de uitleg van wettelijke voorschriften bij het gebruik van een bevoegdheid van een bestuursorgaan.

Artikel 4:82 Awb bepaalt dat ter motivering van een besluit slechts kan worden volstaan met een verwijzing naar een vaste gedragslijn, voor zover deze is neergelegd in een beleidsregel.

Een motie dient te worden onderscheiden van een beleidsregel. Volgens het spraakgebruik is een motie een formeel middel waarmee een lid van een vergadering een discussiepunt voor kan leggen aan een vergadering. In het wetgevingsproces kan een motie (of amendent) worden ingediend in gevallen waarin de indiener een poging wil doen om de vast te stellen algemeen verbindende voorschriften te beïnvloeden. Een motie geeft in het algemeen aan welke richting de indiener op zou willen gaan, terwijl een amendement meer concreet een wijzigingsvoorstel bevat.

<u>Motie en amendementen bij de vaststelling van de Huisvestingsverordening 2020</u>
In de raadsvergadering van 19 december 2019 zijn twee moties en één amendement aan de orde gesteld.

In een motie van de leden Hammelburg en De Jong (nummer 2111; **bijlage 10**) is onder meer aandacht gevraagd voor het feit dat er veel zorgen bestaan bij dispuutshuizen en woongroepen over de gevolgen van de nieuwe woningdeelregels. Om die reden hebben deze leden het College opgeroepen om aan dispuutshuizen en woongroepen de mogelijkheid te geven bij de gemeente op te vragen of er reeds een vergunning is aangevraagd voor hun wonngcomplex en om te onderzoeken of en hoe een database met aangevraagde en uitgegeven omzettingsvergunningen kan worden gepubliceerd binnen de kaders van de privacywetgeving.

Een amendement van de leden Hammelburg en De Jong (nummer 2108; **bijlage 11**)) was gericht op enkele wijzigingen in artikel 3.3.1, 3.3.13 en 5.3 van de huisvestingsverordening. Deze voorstellen zijn deels overgenomen, maar hebben niet geleid tot een wijziging van artikel 3.3.13 lid 1 sub d van de husvestingsverordening. De wijziging van artikel 5.3 van de huisvestingsverordening inzake de datum van inwerkingtreding van de bepalingen van de huisvestingsverordening heeft niet geleid tot een wijziging van het overgangsrecht van artikel 5.1.

In een tweede motie (nummer 2119; **bijlage 12**) hebben enkele leden van de raad het College verzocht om de informatievoorziening aan huurders en verhuurders te (doen) verbeteren, omdat er veel onduidelijkheid en onbekendheid zou zijn met betrekking tot de regels over woningdeling.

Naar de mening van Resman B.V. kunnen noch de moties noch het amendement als onderbouwing dienen voor het feit dat Burgemeester & Wethouders in het bestreden besluit zijn afgeweken van de algemeen verbindende voorschriften van de huisvestingsverordening. Vandaar dat het besluit niet deugdelijk is gemotiveerd.

Onjuiste uitleg aan (het overgangsrecht van) de Huisvestingsverordening
Naar de menng van Resman B.V. passen Burgemeester & Wethouders de algemeen verbindende voorschriften van de Huisvestingsverordening 2020 op onjuiste wijze toe.
Het overgangsrecht van deze verordening is te vinden in artikel 5.1. Het derde lid van deze bpaling luidt als vogt:
Aanvragen tot vergunningen, urgentieverklaringen en besluiten op grond van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening worden afgehandeld volgens de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016.

Blijkens artikel 5.3 van de verordening is de datum van inwerkingtreding 1 januari 2020, met dien verstande dat voor een aantal in het tweede lid genoemde artikelen geldt dat deze in werking treden per 1 april 2020.

In artikel 3.3.14 zijn nog enkele specifieke overgangsrechtelijke bepalingen opgenomen met betrekking tot het aanvragen van omzettingsvergunningen.

Geen van de genoemde bepalingen heeft echter tot gevolg dat een aanvraag voor een omzettingsvergunning, die is ingediend vóór 1 april 2020, beoordeeld zou moeten of kunnen worden op basis van andere regels dan de voorschriften van de per 1 januari 2020 respectievelijk 1 april 2020 geldende verordening. De aanvraag van Resman B.V, dateert van 21 juli 2020, zodat geen twijfel kan bestaan over het feit dat ook de voorschriften die per 1 april 2020 in werking zijn getreden moeten worden toegepast.

Hardheidsclausule
Hoewel uit het bestreden besluit niet blijkt dat toepassing zou zijn gegeven aan de hardheidsclausule van artikel 4.3.2, wenst Resman B.V. met betrekking tot die bepaling het volgende op te merken.
Uit de toelichting op deze hardheidsclausule blijkt dat deze met uiterste terughoudendheid moet worden toegepast, aangezien het toepassen van de hardheidsclausule inbreuk maakt op de rechtszekerheid van de regelgeving.

In de toelichting is opgenomen:
Er kunnen zich individuele gevallen voordoen waarin strikte toepassing van deze verordening onbedoeld en onvoorzien buitengewoon onbillijk uitwerkt. In die gevallen kunnen burgemeester en wethouders besluiten om af te wijken van de bepalingen van deze verordening. Aard en strekking van de hardheidsclausule is zodanig dat deze slechts met uiterste terughoudendheid kan worden toegepast.

Geen onderzoek naar het woon- en leefklimaat: strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel
Burgemeester & Wethouders hebben geen onderzoek verricht naar de vraag of mogelijk sprake zou kunnen zijn van de uitzonderingssituatie als bedoeld in artikel 3.3.13, eerste lid onder d van de Huisvestingsverordening 2020. Burgemeester & Wethouders hadden dienen te onderzoeken of de omzetting van de bovenwoning in 9 onzelfstandige woonruimten een onaanvaardbaar negatief effect heeft op de leefbaarheid.

Daarbij is van belang dat sprake is van een bovenwoning binnen een VvE en dat in het verleden reeds de nodige klachten zijn ontvangen over het woongedrag van de feitelijke bewoners van deze bovenwoning. Voor de omwonenden is de kamergewijze bewoning van de bovenwoning een zeer onwenselijke situatie, gezien de geluidsoverlast en de vervuiling die wordt geconstateerd.

Tijdens de inspectie door de toezichthouders van de gemeente Amsterdam is ook vastgesteld dat de bewoners het pand uitwonen en dat er sprake is van veel beschadigingen en achterstallig onderhoud. Dat gegeven lijkt door Burgemeester & Wethouders op het conto te worden geschreven van Resman B.V. , waarbij Burgemeester & Wethouders volledig voorbij gaan aan het feit dat sprake is van achterstallig huurdersonderhoud, dat de bewoners hun persoonlijke gegevens niet wensen te vertrekken en dat aan Resman B.V. als eigenaar/verhuurder de toegang tot de woning wordt ontzegd.

Nu vaststaat dat door Burgemeester & Wethouders geen onderzoek is gedaan naar de effecten van de kamergewijze bewoning van de bovenwoning op de leefbaarheid in de directe omgeving, dient geconcludeerd te worden dat het bestreden besluit strijdig is met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Resman B.V. heeft inmiddels enkele reacties ontvangen van omwonenden op het feit dat het College een omzettingsvergunning heeft verleend. Deze omwonenden maken melding van overlast en een inbreuk op het woon- en leefklimaat ter plaatse door de bewoning van 9 à 10 studenten in de bovenwoning (**bijlage 13**).

Verbod van vooringenomenheid

De opstelling en handelwijze van het College in deze zaak getuigen naar de mening van Resman B.V. van een vooringenomenheid, die strijdig is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De bovenwoning aan de Koninginneweg 132 2 wordt reeds decennia lang kamergewijs verhuurd. In het verleden is sprake geweest van verhuur van kamers door SSH VU. Dat gegeven is voor de feitelijke bewoners een reden om aan te nemen dat deze kamergewijze verhuur ooit tot stand is gekomen met toestemming van de gemeente. Dat in het verleden reeds een omzettingsvergunning zou zijn verleend is echter niet gebleken.

Nadat de gemeente vele jaren stilzwijgend heeft gedoogd dat de bovenwoning kamergewijs werd bewoond, hetgeen ook toen reeds in strijd was met de (oude) huisvestingsverordening, heeft het College kennelijk in 2019 plotseling besloten om zijn pijlen te richten op de nieuwe eigenaar Resman B.V.. Aan deze eigenaar is een bestuurlijke boete opgelegd van € 18.000, omdat de eigenaar onvoldoende zou hebben gedaan om omzetting te voorkomen of om een einde te maken aan de reeds in het verleden gerealiseerde omzetting. De feitelijke bewoners, die de bovenwoning hebben omgezet (hoofdbewoner 10.2.e stelt zelf dat hij op basis van campuscontracten kamers onderverhuurt aan de overige bewoners, zie bijlage 2), worden door de gemeente buiten schot gelaten. Aan de feitelijke dader wordt derhalve geen boete opgelegd. Bovendien sluiten Burgemeester & Wethouders de ogen voor de eigen rol en verantwoordelijkheid van de gemeente, die jarenlang bekend is geweest, of in ieder geval middels het bevolkingsregister bekend behoorde te zijn, met het feit dat de bovenwoning is omgezet, maar daarin nimmer enige aanleiding heeft gevonden om op te treden.

Ongeveer twee weken na het besluit waarin aan Resman B.V. een bestuurlijke boete is opgelegd wegens een door derden in het leven geroepen overtreding, die zich al tientallen jaren voordoet, besluiten Burgemeester & Wethouders om een omzettingsvergunning te verlenen, waarbij wordt gehandeld in strijd met de voorschriften van de eigen huisvestingsverordening en waarbij aan Resman B.V. een reeks voorwaarden wordt opgelegd, waaraan Resman B.V. onmogelijk kan voldoen. Dit alles duidt op vooringenomenheid.
Een verzoek van december 2019 om erkenning als studentenhuis wordt aangehouden, ondanks het feit dat uit de eerste reactie van de gemeente blijkt dat de bovenwoning aan de Koninginneweg 132 2 niet in aanmerking komt voor een dergelijke erkenning en ondanks de genoemde uitspraak van de ABRvS van van 29 januari 2020.

Een bezwaarschrift van de bewoners tegen een buiten behandeling gestelde aanvraag omzettingsvergunning wordt voor onbepaalde tijd aangehouden, teneinde de bewoners in de gelegenheid te stellen om middels een kort geding tegen Resman B.V. de eigenaar te dwingen om medewerking te verlenen aan het indienen van een aanvraag omzettingsvergunning.
In contacten tussen (de advocaat van) de bewoners en de heer 10.2.e van de gemeente Amsterdam blijkt dat er toezeggingen zijn gedaan door de gemeente dat de bewoners buiten schot zullen worden gelaten omdat zij van goede wil zouden zijn. Zij behoeven niet te vrezen voor een boete of een last onder dwangsom, zo wordt duidelijk gemaakt, want de gemeente zal de verhuurder aanpakken (**bijlage 14**).

Deze vooringenomen en misplaatste opstelling van de gemeente vloeit voort uit het feit dat bij de gemeente het vooroordeel leeft dat in geval van omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten in alle gevallen verwijten gemaakt kunnen worden aan de verhuurder. De gemeente lijkt alle verhuurders van onzelfstandige woonruimten te zien als huisjesmelkers, die misbruik proberen te maken van de schaarste op de woningmarkt en die voor woekerprijzen slecht onderhouden woonruimten aanbieden. Dat vooroordeel is in deze zaak echter misplaatst. Resman B.V. heeft de bovenwoning aangekocht met kamergewijze bewoning en Resman B.V. ontvangt voor deze grote bovenwoning op een toplocatie een huurprijs van ongeveer € 1790 per maand, hetgeen als een volstrekt niet markt conforme prijs kan worden gezien. Een kamerbewoner woont hier op een prachtige plek in Amsterdam voor een huur van ruim € 170 per maand. Die kamerbewoners verbieden de eigenaar/verhuurder om een inspectie te verrichten en die kamerbewoners komen hun verplichting om zich als goed huurders te gedragen niet na. Onder dergelijke omstandigheden is het onrechtvaardig om de eigenaar/verhuurder als overtreder aan te merken en de bewoners te ondersteunen.

De ambtenaar die de contacten met (de advocaat van) de bewoners heeft onderhouden, heeft erkend dat hij toezeggingen heeft gedaan aan de bewoners (**bijlage 15**). Opmerkelijk is dat volgens deze ambtenaar de eigenaar en de verhuurder kunnen worden aangemerkt als de functionele dader en de feitelijke dader. Dit toont opnieuw aan dat de gemeente kennelijk geen oog wil hebben voor het feit dat het niet Resman B.V. is geweest die de woning heeft omgezet en dat het de hoofdbewoner 10.2.e zelf is die aan de gemeente mededeelt dat hij de woning onderverhuurt op basis van campuscontracten. Contracten die noch de hoofdbewoner noch de gemeente aan Resman B.V. wil laten zien. Het enkele feit dat de bewoners moeite zouden hebben gedaan (na de inspectie in oktober 2019) om de illegale situatie te doen legaliseren is volgens de heer 10.2.e een reden om de feitelijke overtreders buiten schot te laten. Daarbij moet wel worden aangetekend dat deze handelwijze niet in acht wordt genomen jegens verhuurders, die er van alles aan doen om een einde te maken aan een illegale situatie. Deze verhuurders worden geconfronteerd met bestuurlijke boeten en een last onder dwangsom. Daaruit blijkt dat de gemeente met twee maten meet en vooringenomen is.

De ambtenaar erkent in zijn reactie van 20 oktober 2020 dat het bestreden besluit op gespannen voet staat met de tekst van de huisvestingsverordening. Niettemin zou de gemeente Amsterdam voornemens zijn om aanvragen die vóór 1 april 2020 zijn gedaan te behandelen conform de regels van vóór 1 april 2020, 'omdat dit naar de aanvragers is gecommuniceerd, online is geplaatst en in lijn zou zijn met een aangenomen amendement' (nu dus geen motie maar een amendement). Volgens de heer 10.2.e heeft dat amendement geleid tot een uitgestelde inwerkingtreding van enkele regels. Dat is op zichzelf juist, maar dat vormt geen rechtvaardiging voor het bestreden besluit. Met dat besluit wordt immers een onjuist toetsingskader toegepast en worden de overgangsrechtelijke regels van de huisvestingsverordening onjuist toegepast.

Bovendien wordt kennelijk uit het oog verloren dat het bestreden besluit een reactie is op de aanvraag van EN Vastgoed B.V. welke aanvraag is ingediend op 21 juli 2020, dus ruimschoots na 1 april 2020.

In een telefoongesprek dat ik op 20 oktober 2020 met de heer 10.2.e voerde en waarin ik hem confronteerde met de bezwaren van Resman B.V. en het feit dat er geen enkel onderzoek is gedaan naar de leefbaarheidsproblematiek, stelde de heer 10.2.e dat in de omzettingsvergunning een voorwaarde is opgenomen, die is gericht aan de feitelijke bewoners. Indien sprake zou blijken te zijn van overlast, dan zou dat kunnen leiden tot intrekking van de omzettingsvergunning. Een dergelijke voorwaarde is echter niet opgenomen in de vergunning. Wel wordt in de bijlage bij de vergunning gesteld dat de vergunning in een aantal gevallen kan worden ingetrokken, waarbij onder meer wordt gesteld dat intrekking mogelijk zou zijn bij aantoonbare overlast, veroorzaakt door de kamerbewoners. De vraag is echter wat de rechtsgrond zou moeten zijn voor intrekking van de vergunning in geval van overlast.

In artikel 3.3.2 van de huisvestingsverordening is wel een regeling opgenomen met betrekking tot de intrekkingsmogelijkheden van 'voorraadvergunningen'. Deze bepaling en de toelichting op deze bepaling bieden echter niet de ruimte aan de gemeente om de omzettingsvergunning in te trekken, indien achteraf komt vast te staan dat de leefbaarheid wordt aangetast.

Vereiste van een omgevingsvergunning?
Hoewel een omzettingsvergunning is verleend voor het kamergewijs bewonen (in 9 kamers) van de bovenwoning, waarmee niet langer sprake zou zijn van strijdigheid met de Huisvestingswet en de gemeentelijke huisvestingsverordening, wijzen Burgemeester & Wethouders in het bestreden besluit op het feit dat ook nog een omgevingsvergunning moet worden verkregen, aangezien het verhuren van kamers binnen de bestemming 'Wonen' van het vigerend bestemmingplan Willemspark Vondelpark 2019 niet is toegestaan.

Volgens de gebruiksvoorschriften van dat bestemmingsplan zijn de voor 'Wonen' aangewezen gronden onder meer bestemd voor *woningen*. De definitie van het begrip '*woning*' luidt: *een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden*.
De vraag is dan of deze bepalingen met zich meebrengen dat binnen de bestemming 'wonen' geen onzelfstandige woonruimten zijn toegestaan. Bovendien zien Burgemeester & Wethouders kennelijk vanuit een oogpunt van de bescherming van het woon en leefklimaat geen aanleiding om kamergewijze bewoning van de bovenwoning te verbieden.

Spoedeisend belang bij schorsing van het besluit
Ten gevolge van het 1-2 tje tussen de gemeente en de bewoners is thans sprake van een zeer spoedeisend belang aan de zijde van Resman B.V. bij schorsing van het bestreden besluit. Burgemeester & Wethouders hebben de aanvragen van hoofdbewoner 10.2.e aangehouden om de bewoners in de gelegenheid te stellen een kort geding procedure te voeren tegen Resman B.V.. Daarbij werd zoals gezegd aan de bewoners de garantie gegeven dat zij ongemoeid zullen worden gelaten.

In het kort geding vonnis is in het dictum onder I sub 2 het volgende beslist:
De kantonrechter veroordeelt verhuurder om alle noodzakelijke (onderhouds)maatregelen aan het gehuurde te treffen die door de Gemeente bij de vergunningverlening worden geëist, op straffe van het betalen van een dwangsom van € 10.000 telkens wanneer Verhuurder een door de gemeente als eis aan de vergunningverlening gestelde maatregel niet binnen 1 week na sommatie treft, met een maximum van € 2.000.000.

De formulering van het dictum –waartegen hoger beroep is ingesteld- roept vragen op. Gaat het alleen om (*onderhouds*)maatregelen aan het gehuurde (het eerste deel van het dictumonderdeel) of gaat het om alle eisen aan de vergunningverlening zoals door de gemeente gesteld (het tweede deel van het dictumonderdeel)? En op welke sommatie wordt gedoeld: een sommatie van de bewoners/Panda of de gemeente? Dit in verband met het aanvangsmoment van de termijn van slechts 1 week, waarna Resman B.V. een volstrekt onredelijke en disproportionele dwangsom zou verbeuren.

In het bestreden besluit zijn aan Resman B.V. voorwaarden opgelegd, waaraan Resman B.V. onmogelijk kan voldoen, omdat sprake is van een legalisering van een reeds decennia lang bestaande omzetting. Bovendien worden aan Resman B.V. eisen gesteld ter zake van de omgezette zelfstandige woning, waaraan Resman B.V. evenmin kan voldoen, omdat de bewoners tot op heden hebben geweigerd om aan Resman B.V. toestemming te geven om het pand te inspecteren in welke weigering de bewoners worden gesteund door de kantonrechter.

Resman B.V. stelt zich op het standpunt dat ten onrechte een omzettingsvergunning is verleend. Dat betekent dat ook de voorwaarden ten onrechte zijn gesteld. Deze voorwaarden brengen echter wel het risico mee dat Resman B.V. hoge bedragen aan dwangsommen verbeurt op basis van het kort geding vonnis in eerste aanleg.

Om die reden heeft Resman B.V. een rechtens te respecteren spoedeisend belang bij schorsing van het bestreden besluit. Vandaar dat gelijktijdig met het indienen van dit bezwaarschrift een verzoekschrift wordt ingediend bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam, afdeling bestuursrecht, gericht op schorsing van het bestreden besluit (**bijlage 16**).

Indien Burgemeester & Wethouders bereid zijn om ambtshalve schorsende werking te verlenen aan het ingediende bezwaarschrift tot en met zes weken na de datum waarop een beslissing op het bezwaarschrift zal worden genomen, dan verneem ik dat graag per omgaande van u. In dat geval is de voorlopige voorziening wellicht niet nodig.

<u>Conclusie</u>
Gelet op het voorgaande is Resman B.V. van mening dat ten onrechte een omzettingsvergunning is verleend voor de omzetting van de zelfstandige woning aan de Koninginneweg 132 2 te Amsterdam in negen onzelfstandige woonruimten.

Namens Resman B.V. verzoek ik u dan ook om dit besluit in heroverweging te nemen en de aanvraag alsnog af te wijzen.

Namens Resman B.V. verzoek ik u bovendien om een tegemoetkoming in de kosten op basis van het Besluit proceskosten bestuursrecht.

Resman B.V. is graag bereid om dit bezwaarschrift nader mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

10.2.e [redacted]

PRODUCTIE / BIJLAGE 1

TOMLOW
ADVOCATEN

Mr. 10.2.e
productie 1.

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Retouradres Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam

Dhr. 10.2.e
Roode Wildemanweg 47
1521PZ Wormerveer

Datum	8 oktober 2020
Ons kenmerk	Z/20/1792688-2237480
Behandeld door	10.2.e 06 10.2.e @amsterdam.nl
Bijlage	Aanvraagformulier, nieuwe plattegrond
Onderwerp	Besluit vergunning kamerverhuur

Geachte heer 10.2.e

Op 22 juli 2020 hebben wij uw aanvraag voor een vergunning voor kamerverhuur (omzettingsvergunning) ontvangen voor het adres Koninginneweg 132-2 in Amsterdam. In deze brief leest u ons besluit.

Besluit
U krijgt een vergunning voor kamerverhuur voor het adres Koninginneweg 132-2 voor het verhuren van 9 kamers.
In de Huisvestingsverordening 2020 (artikel 3.3.13) staat als voorwaarde aangegeven dat er geen sprake is van het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meer dan zes onzelfstandige woonruimten, tenzij de aanvrager naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende kan motiveren dat sprake is van een uitzonderingssituatie waarin een dergelijke omzetting geen onaanvaardbaar negatief effect heeft op de leefbaarheid.
Door de gemeenteraad is echter in 2019 samen met het vaststellen van de huisvestingsverordening 2020 een motie aangenomen om meer ruimte te geven indien het aanvragen betreft voor het omzetten van woningen in 7 of meer.
Gelet op deze motie wijken wij af van het beleid als vermeld in de huisvestingsverordening 2020 en stemmen wij in met deze aanvraag.

Geldigheid
De vergunning is geldig vanaf een dag na haar bekendmaking.

Z7E4DD78D93

Regels

- Uw gemeenschappelijke ruimte moet minstens 11 vierkante meter zijn en minimaal 3 meter breed.
- Uw woning moet voldoen aan de geluidseisen volgens NEN 5077.
- Voordat u kamers gaat verhuren moet u maximaal 4 weken van te voren een geluidsrapport van de woonruimte opsturen. Staan er verbeterpunten in het rapport? Dan moet u deze maximaal 5 dagen voordat u gaat verhuren aan deze punten voldoen.
- Er mag 1 persoon van 18 jaar of ouder per kamer wonen. Gaat het om 2 personen van 18 jaar of ouder dan moeten zij getrouwd zijn of een geregistreerd partnerschap hebben.
- Iedere huurder moet een eigen huurcontract krijgen.
- U moet uiterlijk 1 werkdag voor u gebruikmaakt van de vergunning het formulier Melding feitelijk gebruik uploaden (laatste pagina).

Wat moet u nog regelen

U hebt mogelijk nog aanvullende toestemmingen nodig, voordat u gebruik kunt maken van deze vergunning. U moet dit zelf regelen.

U moet een omgevingsvergunning aanvragen

Het adres Koninginneweg 132 2 valt onder bestemmingsplan Willemspark - Vondelpark 2019 . Het verhuren van kamers is binnen deze bestemming niet toegestaan. U moet een omgevingsvergunning aanvragen om af te wijken van het bestemmingsplan. U kunt deze aanvragen via omgevingsloket.nl.

Bouwbesluit 2012

U moet voldoen aan de regels van het Bouwbesluit 2012 en aan het Activiteitenbesluit. Let vooral op de regels voor het voorkomen van brandgevaar (in het bijzonder artikel 7.10 Bouwbesluit 2012) en de regels voor veilig vluchten in geval van brand (in het bijzonder artikel 7.16 Bouwbesluit 2012).

Brandveilig gebruik

Bij 5 of meer kamers moet u een melding brandveilig gebruik doen. Dit moet 4 weken voordat u kamers gaat verhuren. Anders mag u geen kamers verhuren. U kunt deze melding doen via omgevingsloket.nl.

Verbouwen

Moet u voor het verhuren van de kamers de woning verbouwen? Dan hebt u mogelijk een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig. U kunt deze aanvragen via omgevingsloket.nl.

Erfpacht

De vergunning kamerverhuur geeft niet automatisch toestemming voor de voorwaarden voor erfpacht. U kunt een aanvraag voor die toestemming schriftelijk indienen bij de afdeling Erfpacht en Uitgifte van Grond en Ontwikkeling.

Toestemming Vereniging van Eigenaren (VvE)
Hebt u een Vereniging van Eigenaren (VvE)? Dan moet u zelf toestemming van de VvE regelen.

Bijlagen
Bij deze vergunning horen de volgende bijlagen:

1. Het aanvraagformulier voor de vergunning voor de locatie Koninginneweg 132-2;
2. Nieuwe plattegronden voor de locatie Koninginneweg 132-2;

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

medewerker vergunningen van stadsdeel Zuid,

10.2.e

(Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend)

Waarom dit besluit?
Wij baseren dit besluit op:

- de Huisvestigingsverordening Amsterdam 2020 (artikelen 3.1.1 tot en met 3.3.4 en de artikelen 3.3.12 tot en met 3.3.15)
- de Nadere regelingen Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hoofdstuk 6)
- de Huisvestingswet 2014 (H4, de artikelen 21 tot en met 26)

Niet eens met dit besluit?
Dan kunt u binnen 6 weken na de datum op deze brief bezwaar maken. In uw bezwaarschrift moet staan:

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

Maakt iemand anders namens u bezwaar? Stuur dan een machtiging mee.

Stuur uw bezwaarschrift naar:
Gemeente Amsterdam
T.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL AMSTERDAM

U kunt ook online bezwaar maken op amsterdam.nl/bezwaar/jb

Besluit blijft geldig
Als u bezwaar maakt, blijft het besluit geldig totdat wij een beslissing hebben genomen op uw bezwaar.

Uitstel van het besluit
Wilt u dat het besluit van de gemeente wordt uitgesteld? Dan kunt u een zogeheten 'voorlopige voorziening' aanvragen. Dat betekent dat de rechter het besluit (voorlopig) ongeldig kan verklaren. Ga hiervoor naar: http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Of per post via:

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

Vervallen vergunning
De vergunning vervalt als binnen een aaneengesloten periode van 3 maanden 2 of minder bewoners in de basisadministratie staan ingeschreven. De termijn van drie maanden vangt aan op het moment dat de verhuurder door burgemeester en wethouders op de hoogte is gesteld van het te lage aantal inschrijvingen in de Basisregistratie personen.

Intrekken vergunning
Wij kunnen de vergunning intrekken als:

- U gegevens hebt doorgegeven waarvan u wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.
- U niet voldoet aan de voorwaarden en voorschriften.
- In het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
- U maatregelen die in het geluidsrapport staan niet uitvoert.
- Als blijkt dat u of uw huurders overlast veroorzaken in de omgeving van de woning. Er is sprake van overlast als:
    3. er klachten komen waarvoor de klagers bewijs hebben.
    4. u of uw huurders op de overlast aangesproken zijn door omwonenden of de gemeente en dit niet tot het einde van de overlast heeft geleid.

MELDING FEITELIJKE INGEBRUIKNAME[1]

Aan: Stadsdeel Zuid
Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Postbus 74019
1070 BA Amsterdam

Kenmerk: Z/20/1792688
Adres: Koninginneweg 132 2 te Amsterdam
Onderwerp: Feitelijke ingebruikname **kamerverhuur**

Hierbij laat ondergetekende, eigenaar/optredend namens de eigenaar* van Koninginneweg 132-2 te Amsterdam weten dat deze woning feitelijk in gebruik is genomen.

Naam.....

Datum..... Handtekening.....

[* = doorhalen wat niet van toepassing is]

Uploaden
U kunt het formulier sturen aan VTH.Woningonttrekking.SDZ@amsterdam.nl

1 Op basis van artikel 3.3.13, lid 1, onder d van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 is de eigenaar van een omgezette woning (kamerverhuur) verplicht om binnen zes maanden nadat de vergunning is verleend bij de vergunningverlenende instantie te melden dat de woning feitelijk in gebruik is genomen. Onder feitelijk gebruik wordt verstaan dat er minimaal drie personen op de woning staan ingeschreven en dat deze ieder een huurcontract hebben.

PRODUCTIE / BIJLAGE 2

TOMLOW
ADVOCATEN

Mr. 10.2.e
productie 2

CORTEN DE GEER
ADVOCATEN

College van Burgemeester en Wethouders
gemeente Amsterdam
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam

VERZOEK TOT ERKENNING

per aangetekende post

Amsterdam, 30 december 2019

Betreft: Verzoek erkenning studentenwoning P.A.N.D.A.
Onze ref: D102230
Uw ref: n.v.t.

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

Geacht College,

Gelet op artikel 3.2.1, lid 8, van de Huisvestingsverordening 2016, zoals thans geldend, alsmede gelet op artikel 5.1, derde lid, van de (ontwerp-)Huisvestingsverordening 2020, verzoekt de heer 10.2.e in zijn hoedanigheid van hoofdhuurder[1] van het pand Koninginneweg 132 te Amsterdam uw college hierbij om genoemd pand formeel te erkennen als een studentenwoning, die in deze hoedanigheid niet vergunningplichtig is in de zin van de Huisvestingswet 2014 en de Huisvestingsverordening 2016.

De heer 10.2.e laat zich te dezen in en buiten rechte vertegenwoordigen door mr. 10.2.e, als advocaat verbonden aan het kantoor Corten De Geer Advocaten te Amsterdam.

Ter onderbouwing van dit verzoek wijst de heer 10.2.e op de volgende 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 de Vrije Universiteit van Amsterdam, welke stichting panden huurde en aan studenten van de Vrije Universiteit onderverhuurde. Verwezen zij naar bijlage 1, waarbij de toenmalig hoofdhuurder 10.2.e, eveneens een lid van Panda, op 1 maart 1985 het pand huurt van genoemde stichting. Destijds was A.G. van Willigen B.V. eigenaar en hoofdverhuurder van het pand.

[1] De eventueel opvolgende hoofdhuurder dient ook te dezen dus als zijn rechtsopvolger te worden gezien.

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 Resman B.V. de eigenaar en hoofdverhuurder van het pand. De heer 10.2.e huurt het pand van Resman B.V. 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 (**bijlage 2**).

De heer 10.2.e verzoekt u gelet op al het voorgaande vriendelijk om dit erkenningsverzoek toe te wijzen en hem daarvan in een formele brief van of namens uw college op de hoogte te stellen.

Graag verneem ik.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

[redacted]

PRODUCTIE / BIJLAGE 3

TOMLOW
ADVOCATEN

Mr. 10.2.e
productie 3

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 meteen 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 10.2.e

PRODUCTIE / BIJLAGE 4

TOMLOW
ADVOCATEN

Mr. 10.2.e
productie . 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	Van:	mr. 10.2.e (advocaat)
Onze ref:	D102230	E-mail:	10.2.e@cortendegeer.nl
Uw ref:	n.v.t.		

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.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

PRODUCTIE / BIJLAGE 5

TOMLOW
ADVOCATEN

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

Gemeente Amsterdam

Mr. 10.2.e
productie 5.

Retouradres: Stadsdeel Zuid, Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam

Woningdelen Amsterdam
De heer 10.2.e

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.

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.

PRODUCTIE / BIJLAGE 6

TOMLOW
ADVOCATEN

Mr. [redacted] 10.2.e
productie 6

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

Geachte heer 10.2.e,

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

Mvg

10.2.e [redacted]
Beleidsadviseur Woninggebruik
0[redacted]10.2.e

Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy smartphone.

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

Hoi 10.2.e [redacted],

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

Groeten,

10.2.e

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

PRODUCTIE / BIJLAGE 7

TOMLOW
ADVOCATEN

Mr. G.J. Scholten
productie 7.

de Rechtspraak
Rechtbank Amsterdam

mr. 10.2.e
Postbus 85016
3508 AA UTRECHT

Afdeling privaatrecht
teams kanton

bezoekadres
Parnassusweg 220
1076 AV Amsterdam

correspondentieadres
Postbus 70515, 1007 KM
Amsterdam

telefoon: (088) 36 17000

fax: 088 3610311

Openingstijden griffie
08:30 - 17:00 uur

www.rechtspraak.nl

Bij beantwoording de datum en ons kenmerk vermelden. Wilt u slechts één zaak in uw brief behandelen.

ONTVANGEN
07 AUG 2020

Contactpersoon	mw. 10.2.e
Doorkiesnummer(s)	(088) 36 11389
Datum	5 augustus 2020
Ons Kenmerk	8591467 KK EXPL 20-350
Uw Kenmerk	
Bijlage(n)	
Partijen	P.A.N.D.A. vs Resman

DIT WORDT U ZONDER VERDER BEGELEIDENDE

BRIEF TOEGEZONDEN

De naam van de rechter die de zaak behandelt kan telefonisch bij de contactpersoon worden opgevraagd

Uw persoonsgegevens en indien van toepassing die van uw cliënt worden voor zover nodig, ten behoeve van een goede procesvoering verwerkt in een registratiesysteem van het gerecht

Met het openbaar vervoer kunt u ons goed bereiken. Plan uw reis via http://www.9292.nl of bel met 0900-9292 (€ 0,90 p/m). A103

GEDAAGDE AFSCHRIFT

vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht

zaaknummer: 8591467 KK EXPL 20-350
vonnis van: 5 augustus 2020
func.: 713

vonnis van de kantonrechter **kort geding**

I n z a k e

1. de oratorische vereniging met beperkte rechtsbevoegdheid P.A.N.D.A.
eiseres in conventie
verweerster in voorwaardelijke reconventie
gevestigd te Amsterdam
nader te noemen: Panda
2. 10.2.e
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10
11.
allen wonend te Amsterdam
voorwaardelijk eisers in conventie
verweerders in voorwaardelijke reconventie
samen te noemen: d rs
gemachtigden: mrs 10.2.e en 10.2.e

t e g e n

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Resman B.V.
gedaagde in conventie
eiseres in voorwaardelijke reconventie
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid MHM Onroerend Goed B.V
voorwaardelijk gedaagde in conventie
eiseres in voorwaardelijke reconventie
beide gevestigd te Woerden
samen te noemen: V
gemachtigden: mrs 10.2.e en 10.2.e

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

Bij conceptdagvaarding met producties die op 2 juli 2020 ter griffie is ontvangen heeft Panda een voorziening gevorderd.

Ter zitting van 29 juli 2020, waar Verhuurder vrijwillig is verschenen, heeft de mondelinge behandeling plaatsgevonden. Panda is verschenen bij haar bestuurder 10.2.e vergezeld door 10.2.e en de gemachtigden. Verhuurder is verschenen bij haar bedrijfsjurist mr 10.2.e, vergezeld door de gemachtigden. Partijen hebben op voorhand stukken in het geding gebracht, waarbij Verhuurder een vordering in reconventie heeft kenbaar gemaakt. Ter zitting hebben partijen hun standpunten toegelicht. Na verder debat is vonnis gevraagd. Vonnis is bepaald op heden.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

Uitgangspunten

1. Als uitgangspunt geldt het volgende.

1.1. Panda is een herendispuut binnen de Amsterdamse Studentenvereniging L.A.N.X. Het Pandahuis is sinds omstreeks 1985 gevestigd aan de Koninginneweg 132-II, III en IV te Amsterdam. Leden van Panda bewonen er 10 of 11 kamers en delen gemeenschappelijke voorzieningen zoals de twee keukens en het sanitair.

1.2. Op enig moment voor of omstreeks 1985 heeft de Stichting Studentenhuisvesting aan de VU (hierna: SSH-VU) te Amstelveen op verzoek van de (toenmalige) bewoners van het Pandahuis een huurovereenkomst gesloten met de (toenmalige) eigenaar van het pand, A.G. van Willigen B.V. Vervolgens heeft SSH-VU als verhuurder per 1 maart 1985 een (onder-)huurovereenkomst gesloten met 10.2.e met betrekking tot kamer 02 in het Pandahuis voor een kale huurprijs van *fl* 583,30 en met 10.2.e voor kamer 03 in het Pandahuis voor een kale huurprijs van *fl* 466,30. Daarbij werd bepaald dat de onderhuurovereenkomsten niet langer zouden duren dan de hoofdhuurovereenkomst. De bewoners hebben een recht van voordracht van een nieuwe huurder als een kamer vrijkomt.

1.3. Het bij de huurovereenkomsten behorende Huurreglement bepaalt in artikel 1.4:
De kamers worden verhuurd aan leden van het dispuut Panda.
Artikel 14. van het Huurreglement bepaalt:
Huurder is hoofdelijk aansprakelijk voor huurderving door verhuurder door leegstand of vertrek met schuld door andere huurders

1.4. SSH-VU stuurt op 21 juni 1985 een betalingsherinnering aan "Disputshuis Panda" voor de huur over de maanden maart tot en met juni 1985. Op enig moment daarna is de relatie tussen SSH-VU en de eigenaar van het pand beëindigd.

1.5. In 1987 doet de Huurcommissie uitspraak op het verzoek van 10.2.e, huurder van de woonruimte aan de Koninginneweg 132 Bov te Amsterdam, tegen *ARGO COPO Beh. TA F Van Willigen*, om een redelijke huurprijs vast te stellen. De Huurcommissie overwoog dat het gaat om *zelfstandige* woonruimte en dat *de woning*

wordt bewoond door 10 personen die allen één kamer in gebruik hebben. De Huurcommissie komt op ƒ 1.500,- all-in maandhuur per 1 november 1986, zoals de huurder had voorgesteld.

1.6. Thans is Resman B.V. eigenaar van het pand. MHM Onroerend Goed B.V. die op hetzelfde adres is gevestigd, is de beheerder.

1.7. Bij e-mail van 24 maart 2020 richt 10.2.e zich namens de 10 huurders van Koninginneweg 132-II tot Resman, met het verzoek te laten weten of deze een omzettingsvergunning, zoals vereist volgens de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020, voor het Pandahuis zal aanvragen, dan wel of Resman hem daartoe zal machtigen. 10.2.e biedt aan dat de huurders de kosten, verbonden aan de aanvraag, zullen betalen.

1.8. Resman laat bij e-mail van 26 maart 2020 aan 10.2.e weten dat niet aan het verzoek zal worden voldaan, omdat de met het dispuut gemaakte afspraken over geluidsoverlast en vernielingen niet zijn nagekomen. Ook is zij niet op de hoogte gesteld van wisseling van bewoners, zoals was afgesproken. Resman verwacht dat de omzettingsvergunning niet zal worden verleend gezien de staat waarin de woning verkeert. Bovendien is de woning verhuurd als woonhuis en niet geschikt voor kamerverhuur.

1.9. De gemachtigde van Panda dient bij brief van 31 maart 2020 een aanvraag bij B&W van de gemeente Amsterdam in voor één omzettingsvergunning met betrekking tot *de studentenwoning aan de Koninginneweg 132-2 t/m 4 hoog*. De aanvrager is 10.2.e 10.2.e, *hoofdhuurder van het pand*.

1.10. Uit een brief van de Gemeente aan "Woningdelen Amsterdam" van 14 april 2020 volgt dat de omzettingsvergunningaanvraag voor het Pandahuis is ontvangen en dat een machtiging van de eigenaar ontbreekt. Verder dient de aanvraag te worden aangevuld met 'een goede geluidsrapportage' en met tekeningen waaruit blijkt hoeveel woonruimten op het trappenhuis uitkomen.

1.11. Bij brief van 21 april 2020 aan *de bewoners van Koninginneweg 132 2 te Amsterdam* deelt MHM mede voornoemde aanvraag onrechtmatig te vinden. De eigenaar noch de beheerder hebben daarvoor toestemming gegeven.

1.12. Op 29 mei 2020 schrijft MHM aan *de bewoners van Koninginneweg 132-2 te Amsterdam* dat *het dispuut o.v. Panda* onderhuurder is. MHM is bereid een omzettingsvergunning aan te vragen. In verband daarmee moet de woning worden gerenoveerd. MHM verbindt aan medewerking aan de aanvraag de voorwaarde dat *het dispuut o.v. Panda* instemt met een marktconforme huurprijs, bij gebreke waarvan de huurovereenkomst zal worden opgezegd.

1.13. De bewoners van het Pandahuis wijzen dit voorstel bij brief van hun gemachtigde van 5 juni 2020 af en stellen een kort geding in het vooruitzicht wanneer de verzochte volmacht niet binnen 5 dagen is ontvangen.

1.14. Op 21 juli 2020 vraagt EN Vastgoed B.V., daartoe gemachtigd door Verhuurder, een omzettingsvergunning aan voor het Pandahuis. De Gemeente Amsterdam heeft de ontvangst van de aanvraag op 22 juli 2020 aan EN Vastgoed B.V. bevestigd.

Vordering

In conventie

2. Panda vordert dat de kantonrechter bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad
   I. primair
   Verhuurder zal veroordelen om binnen een week na betekening van het vonnis ten behoeve van Panda althans van de bewoners een toereikende volmacht te verlenen tot het doen van de hiervoor onder 1.9 bedoelde omzettingsvergunningaanvraag met betrekking tot de zelfstandige woning aan de Koninginne-weg 132 II, III, en IV te Amsterdam, op straffe van een dwangsom van € 3.000.000,-;
   subsidiair
   zal bepalen dat deze uitspraak de kracht heeft van een in wettelijke vorm opgemaakte volmacht van Verhuurder in de zin van artikel 3:300 BW tot het doen van de bedoelde omzettingsvergunningaanvraag, dan wel (op eerste verzoek van eisers) van een nieuwe omzettingsvergunningaanvraag;
   II. Verhuurder zal veroordelen om al het nodige te doen om de omzettingsvergunning te verkrijgen en daartoe alle noodzakelijke (onderhouds-)maatregelen aan het gehuurde te treffen die door de Gemeente bij de vergunningverlening worden gesteld, op straffe van een dwangsom van € 3.000.000,-;
   III. Verhuurder zal veroordelen in de proceskosten en de nakosten.

3. Panda stelt hiertoe dat het dispuut de hoofdhuurder van de zelfstandige woonruimte is. Het heeft sinds de vestiging van het Pandahuis onderhuurovereenkomsten gesloten met de elkaar opvolgende bewoners, die zij zelf heeft uitgezocht. Een van de bewoners treedt op als contactpersoon met Verhuurder.

4. Als gevolg van de Huisvestingsverordening 2020 komen studentenhuizen met meer dan 5 bewoners, die soms al decennia bestaan, in de knel. Daarom heeft de Gemeenteraad een tijdelijke versoepelde regeling ingesteld, waartoe de eigenaar van het pand tot 1 april 2020 een verzoek kon indienen. Omdat Verhuurder dat uitdrukkelijk weigerde, heeft Panda het verzoek zelf ingediend (zie hiervoor onder 1.9). De Gemeente zal het verzoek pas in behandeling nemen als Verhuurder de verzochte machtiging geeft.

5. Verhuurder is op grond van artikel 7:203 BW verplicht om te zorgen voor de vergunningen die nodig zijn voor het overeengekomen gebruik als dispuutshuis voor 10 of 11 studenten. Als Verhuurder geen volmacht verleent om de tijdig ingediende, maar incomplete, aanvraag volledig te maken, zal Panda geen gebruik kunnen maken van het tijdelijke versoepelde regime. Dan zullen er niet meer dan 5 studenten kunnen wonen, waardoor Verhuurder niet meer voldoet aan de contractuele verplichting om bewoning door 10 of 11 bewoners mogelijk te maken. Daarom moet Verhuurder tevens worden veroordeeld om aan eventuele eisen van bouwkundige aard die de Gemeente als voorwaarde aan de verlening van de vergunning zou kunnen stellen, te voldoen.

6. Met betrekking tot de gevorderde dwangsom en de bijzondere hoogte daarvan voert Panda aan dat Verhuurder erop uit is om de bewoning door studenten te laten eindigen, zodat het pand leeg kan worden verkocht voor een bedrag in de orde van grootte van € 2 miljoen. Volgens Panda blijkt dat voornemen van Verhuurder uit ongegronde en betwiste verwijten van overlast en overbewoning en uit de opstelling van Verhuurder in deze procedure. Er moet dus een buitengewoon sterke prikkel tot nakoming van een toewijzend vonnis worden gegeven.

Verweer

in conventie

7. Verhuurder voert voor alle weren aan dat de dagvaarding nietig is omdat de voornamen van eisers daarin niet zijn vermeld. Het is Verhuurder nu niet duidelijk wie de bewoners zijn. Zij heeft er belang bij om dat te weten, zodat zij de verwachte veroordeling in reconventie en de proceskosten veroordeling ten uitvoer zal kunnen leggen. Verhuurder concludeert dat eisers haar opnieuw moeten dagvaarden om het gebrek te herstellen.

8. Overigens betoogt Verhuurder dat alleen 10.2.e huurder van de woning in kwestie is. Panda is geen partij bij welke huurovereenkomst dan ook en de overige eisers zijn onderhuurders van 10.2.e. 10.2.e is thans de contactpersoon en hij betaalt de huur voor alle kamers. Hij is in de plaats gesteld van de vorige hoofdhuurder nadat deze was vertrokken. Verhuurder heeft dat geaccepteerd en dus is 10.2.e nu de hoofdhuurder. Uit de uitspraak van de Huurcommissie (zie hiervoor onder 1.5) blijkt dat een van de toenmalige bewoners het verzoek heeft ingediend. Panda was in dat geschil geen partij. Verhuurder merkt nog op dat zij, nadat 10.2.e zal zijn vertrokken, geen contractsovername meer zal accepteren. Zij wil op den duur de bewoning door studenten laten eindigen.

9. Verhuurder heeft eisers geen toestemming gegeven om voor 1 april 2020 de aanvraag tot het verlenen van een omzettingsvergunning in te dienen en zij is niet van zins om die aanvraag alsnog te bekrachtigen. Wel heeft zij op 21 juli 2020 zelf een dergelijke aanvraag laten indienen.

10. Verhuurder brengt verder naar voren dat eisers geen belang hebben bij de vordering, omdat het alsnog verlenen van een volmacht niet zal leiden tot het resultaat dat zij willen bereiken, te weten het legaliseren van een studentenhuis met 10 kamers in het gehuurde, als uitzondering op de Huisvestingsverordening 2020. De gemeente Amsterdam zal daaraan niet meewerken.

11. Ten aanzien van de hiervoor onder 2.11. gevorderde veroordeling voert Verhuurder aan dat de gemeente aan de verlening van de vergunning allerlei voorwaarden op het gebied van brandveiligheid en geluidsisolatie zal stellen. Verhuurder wil het pand daarvoor kunnen laten inspecteren door personen die zij daartoe aanwijst. Eisers willen daar echter niet aan meewerken. Verhuurder vindt dat zij niet kan worden veroordeeld tot het uitvoeren van werkzaamheden en het maken van kosten, waarvan nu niet bekend is, wat daarvan de omvang is. Daarop heeft de vordering in reconventie dan ook betrekking.

Vordering in reconventie

12. Verhuurder vordert op haar beurt de veroordeling van Panda en de bewoners op eerste verzoek alle medewerking te verlenen aan het uitvoeren van een inspectie van het Pandahuis en daartoe aan medewerkers en/of opdrachtnemers van Verhuurder toegang te verlenen tot het gehuurde en alle vertrekken daarin, wanneer en zo vaak als Verhuurder dat nodig vindt, mits de gevraagde toegang uiterlijk 48 uur van te voren is aangekondigd, op straffe van een dwangsom van € 5.000,- per keer dat Panda en de bewoners geen gevolg geven aan deze veroordeling, waarbij Panda en de bewoners hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de betaling van de dwangsom, met veroordeling van

Panda en de bewoners in de proceskosten.

13. Het verweer van Panda en de bewoners tegen deze vordering zal, voor zover nodig, bij de beoordeling aan de orde komen.

Beoordeling

In conventie en in reconventie

14. In dit kort geding dient te worden beoordeeld of de in deze zaak aannemelijk te achten omstandigheden een ordemaatregel vereisen dan wel of de vordering van Panda en de bewoners in een bodemprocedure een zodanige kans van slagen heeft dat het gerechtvaardigd is op de toewijzing daarvan vooruit te lopen door het treffen van een voorziening zoals gevorderd. Het navolgende behelst dan ook niet meer dan een voorlopig oordeel over het geschil tussen partijen.

15. De kantonrechter kan Verhuurder niet volgen in de stelling dat de dagvaarding nietig is, nu de voornamen van de bewoners daarin niet zijn vermeld. De bewoners zijn door hun woonplaats, adres en geboortedatum voldoende geïndividualiseerd en bovendien is de nietigheid gedekt doordat Verhuurder in het geding is verschenen.

16. In dit kort geding is niet gebleken dat de o.v. Panda, eiseres sub 1, zich als huurder heeft verbonden tegenover een van de opvolgende eigenaren. Dat betekent voorshands dat zij in dit geding niet ontvankelijk is.

17. Uit het dossier blijkt dat de opvolgende verhuurders en bewoners zich niet hebben bekreund over de vraag wie nu precies als huurder van het Pandahuis en/ of de daarin gelegen kamers en de gemeenschappelijke ruimtes moet of moeten worden beschouwd. Blijkbaar is de huur steeds betaald en zijn er geen problemen ontstaan, waarbij de contractuele relatie een rol heeft gespeeld.

18. De vraag wie nu huurder, hoofdhuurder en onderhuurder van het Pandahuis is of zijn betreft een rechtstoestand. Een kort geding is niet de plaats waar een rechtstoestand wordt vastgesteld. Daartoe zal de meest gerede partij een bodemprocedure moeten voeren, als partijen er niet samen uitkomen.

19. Voorshands is de kantonrechter van oordeel dat het de bedoeling van SSH/VU als hoofdhuurder en de toenmalige eigenaar/verhuurder Van Willigen was dat het pand aan de Koninginneweg 32-II te Amsterdam tot in lengte van dagen het bij het VU-dispuut Panda behorende studentenhuis zou zijn. In 1985 zijn daartoe individuele onderhuurovereenkomsten met de toenmalige bewoners, zoals de genoemde 10.2.e en 10.2.e gesloten. Afgesproken werd dat ook de toekomstige huurders Panda-lid zouden zijn, wat in de praktijk betekent dat de bewoners bij vertrek van een bewoner een ander Panda-lid als onderhuurder mogen aanbrengen. Aan deze afspraken acht de kantonrechter Verhuurder als rechtsopvolger van Van Willigen, voorshands gebonden.

20. Dat leidt in dit kort geding tot de conclusie dat de bewoners als (onder-)huurders er belang bij hebben gebruik te kunnen maken van de hiervoor onder 1.9 bedoelde omzettingsvergunningaanvraag.

21. De bezwaren die Verhuurder daartegen naar voren brengt hebben de kantonrechter niet kunnen overtuigen. Panda betwist de stelling van Verhuurder dat er grote investeringen in het pand moeten worden gedaan om de omzettingsvergunning te krijgen. Uit de brief van de gemeente, genoemd in rechtsoverweging 1.10 blijkt voorshands dat het om zeer beperkte werkzaamheden gaat, waarvan Panda de kosten schat op niet meer dan een paar duizend Euro. Of de aanvraag al dan niet kansrijk is, is niet van belang. Dat zal op den duur wel blijken. Hetgeen partijen over de bestuursrechtelijke aspecten van de omzettingsvergunning naar voren hebben gebracht, behoeft geen bespreking. Verhuurder zal de bewoners achteraf moeten machtigen tot het indienen van de eerder genoemde aanvraag en de daartoe strekkende vordering zal worden toegewezen..

22. Ook de vordering tot de veroordeling om alle noodzakelijke (onderhouds)maatregelen aan het gehuurde te treffen die door de Gemeente bij de vergunningverlening worden geëist, zal worden toegewezen. Voor het overige wordt het tweede deel van de vordering als onvoldoende bepaald afgewezen.

23. Ten aanzien van de gevorderde dwangsom wordt overwogen dat de houding van Verhuurder in de aanloop naar dit kort geding en de ter zitting ingenomen standpunten aanleiding geven om ter bevordering van de nakoming van dit vonnis een ongewoon sterke prikkel op te nemen. Deze zal als hierna te melden worden toegewezen.

24. De vordering in reconventie zal worden afgewezen, nu Verhuurder niet aannemelijk heeft kunnen maken dat zij op dit moment een gerechtvaardigd belang heeft om inbreuk te maken op het woonrecht van de bewoners van het Pandahuis.

25. Verhuurder dient als de in het ongelijk gestelde partij met de proceskosten te worden belast. De proceskosten in reconventie worden op nihil gesteld, gezien de samenhang tussen beide vorderingen.

BESLISSING

De kantonrechter:

In conventie

I. veroordeelt Verhuurder om

1. binnen 1 week na betekening van dit vonnis ten behoeve van de bewoners een toereikende volmacht te verlenen tot het doen van de hiervoor onder 1.9 genoemde aanvraag tot het verlenen van een omzettingsvergunning met betrekking tot de zelfstandige woning aan de Koninginneweg 132 II, III en IV te Amsterdam op straffe van een dwangsom van € 2.000.000,-;

2. om alle noodzakelijke (onderhouds-)maatregelen aan het gehuurde te treffen die door de Gemeente bij de vergunningverlening worden geëist, op straffe van het betalen van een dwangsom van € 10.000,- telkens wanneer Verhuurder een door de gemeente als eis aan de vergunningverlening gestelde maatregel niet binnen 1 week na sommatie treft, met een maximum van € 2.000.000,-;

II. verklaart eiseres sub I niet ontvankelijk in haar vordering;

III. wijst af het meer of anders gevorderde;

in reconventie

IV. wijst de vordering af;

in conventie en in reconventie

V. veroordeelt Verhuurder in de proceskosten aan de zijde van de bewoners tot deze uitspraak begroot op:

- € 124,- griffierecht
- € 1.480,- salaris gemachtigde

VI. veroordeelt Verhuurder in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op € 60,- aan salaris gemachtigde, te verhogen met een bedrag van € 68,00 en de explootkosten van betekening van het vonnis, een en ander voor zover van toepassing inclusief btw, onder de voorwaarde dat Verhuurder niet binnen veertien dagen na aanschrijving volledig aan dit vonnis heeft voldaan en betekening van het vonnis pas na veertien dagen na aanschrijving heeft plaatsgevonden;

VII. verklaart de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr E.D. Bonga-Sigmond, kantonrechter, en in het openbaar uitgesproken op 5 augustus 2020 in tegenwoordigheid van de griffier.

PRODUCTIE / BIJLAGE 8

TOMLOW
ADVOCATEN

Mr. 10.2.e
productie 8

10.2.e

Van: Gemeente Amsterdam <no reply@amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 22 juli 2020 11:48
Aan: 10.2.e
Onderwerp: Vergunning voor kamerverhuur aanvragen

Gemeente Amsterdam

Gemeente Amsterdam

Telefoonnummer
14 020

Betreft: **Ontvangstbevestiging**
Correspondentienummer: Z/20/1792688

Geachte mevrouw, meneer 10.2.e

We hebben uw aanvraag voor een vergunning voor kamerverhuur ontvangen op 22-7-2020 om 11:47 uur. We hebben een nummer gekoppeld aan uw aanvraag. Dat is aanvraagnummer Z/20/1792688.

Kosten
U krijgt een factuur voor de kosten van € 550,00.

Hoe lang duurt het?
U hoort binnen 8 weken wat ons besluit is. Dit mogen we 1 keer met 6 weken uitstellen.

Hebt u nog vragen?
Voor vragen bel 14 020 of gebruik het contactformulier. Houd uw aanvraagnummer bij de hand.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Amsterdam

PRODUCTIE / BIJLAGE 9

TOMLOW
ADVOCATEN

Mr. 10.2.e
productie 9

10.2.e

Van: 10.2.e @envastgoedadvies.nl>
Verzonden: donderdag 23 juli 2020 16:23
Aan: 10.2.e
Onderwerp: Z/20/1792688 Aanvraag kamerverhuur Koninginneweg 132 2

Beste mevrouw 10.2.e

Wij hebben elkaar vanochtend kort telefonisch gesproken over de aanvraag t.b.v. kamerverhuur aan de Koninginneweg 132-2 te Amsterdam.
Telefonisch is aangegeven dat de aanvraag niet in behandeling genomen zal worden omdat een aanvraag in deze wijk van dit formaat (9 kamers verhuren) te groot is.
Hierover hebben wij kort van gedachten gewisseld, wij gaven aan dat kamerverhuur van 7 of meer kamers wel mogelijk is (bij hoge uitzondering).

Het zou naar onze mening niet juist zijn dat de gemeente (Burgemeester & Wethouders) zou besluiten om de aanvraag niet in behandeling te nemen. Dit is namelijk alleen mogelijk als er niet is voldaan aan bepaalde formele ontvankelijkheidseisen. Dit is bij deze aanvraag niet het geval.

Aangezien het een legalisatie betreft, zou ons opdrachtgever graag toch zien dat de aanvraag serieus in behandeling genomen wordt. Zij zouden graag zien dat er een weloverwogen besluit wordt opgesteld n.a.v. de ingediende stukken. Zij zijn zich ervan bewust dat hier legeskosten aan verbonden zullen worden. Wij gaan ervanuit dat de aanvraag hiermee verder in behandeling genomen kan worden en zien de bevestiging hierop graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

ing. 10.2.e | Projectleider
T: 075 888 0383 (08:30 tot 17:00u)
M: 06 – 10.2.e (Mobiel)
W: www.envastgoedadvies.nl
E: info@envastgoedadvies.nl
E: 10.2.e @envastgoedadvies.nl

EN Vastgoed advies | Roode Wildemanweg 47 | 1521 PZ Wormerveer | NL
Op al onze werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van toepassing.

PRODUCTIE / BIJLAGE 10

TOMLOW
ADVOCATEN

Mr. 10.2.e
productie . 10

Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad
Gemeenteblad

R

Motie

Jaar	2019
Afdeling	1
Nummer	2111
Ingekomen onder	AJ
Ingekomen op	woensdag 18 december 2019
Behandeld op	donderdag 19 december 2019
Status	Aangenomen

Onderwerp

Motie van de leden Hammelburg en De Jong inzake de Huisvestingsverordening 2020 (Inventarisatie knelpunten dispuutshuizen en woongroepen)

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden hebben de eer voor te stellen:

De raad,

Gehoord de discussie over het Beleidskader Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (Gemeenteblad afd. 1, nr. 1930).
Overwegende dat:

- Er veel zorgen bestaan bij dispuutshuizen en woongroepen over de gevolgen van de nieuwe woningdeelregels;
- Deze huizen en groepen een historische plek hebben in de stad;
- Echter onduidelijk is welke en hoeveel dispuutswoningen en woongroepen dan wel vergunningplichtig zijn.

Verzoekt het college van burgemeester en wethouders:

1. Dispuutshuizen en woongroepen de mogelijkheid te geven bij de gemeente op te vragen of er reeds een vergunning is aangevraagd voor hun woningcomplex;
2. Te onderzoeken of en hoe een database met aangevraagde en uitgegeven omzettingsvergunningen kan worden gepubliceerd binnen de kaders van privacywetgeving.

De leden van de gemeenteraad,

A.R. Hammelburg
D.S. de Jong

PRODUCTIE / BIJLAGE 11

TOMLOW
ADVOCATEN

Mr. 10.2.e
productie 11

Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad
Gemeenteblad

R

Amendement

Jaar	2019
Afdeling	1
Nummer	2108
Ingekomen onder	AG
Ingekomen op	woensdag 18 december 2019
Behandeld op	donderdag 19 december 2019
Status	Aangenomen

Onderwerp

Amendement van de leden Hammelburg en De Jong inzake
de Huisvestingsverordening 2020 (overgangsregeling voor bed & breakfasts)

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden hebben de eer u voor te stellen:

De raad,

Gehoord de discussie over het Beleidskader Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (Gemeenteblad afd. 1, nr. 1930).
Constaterende dat:
- Er veel zorgen en onduidelijkheid heersen bij studenten en starters omtrent de nieuwe woningdeelregels;
- Er tegelijkertijd veel desinformatie is over de nieuwe regels;
- Dit een voorlichtingscampagne en een informatieloket over de quota, de geluidseisen, de individuele huurcontracten en over wanneer er gehandhaafd wordt des te wenselijker maakt.

Overwegende dat:
- Deze voorlichting en informatievoorziening zinvoller is als woningdelers nog tijd hebben om te kunnen handelen en hun huisbazen op te roepen een vergunning aan te vragen.

Besluit:

1. In artikel 3.3.1, tweede lid, wordt in de onderdelen a en b "onttrekking, samenvoeging of woningvorming" vervangen door "beoogde handeling".

2. Onder verlettering van de onderdelen b tot en met e tot c tot en met f wordt in artikel 3.3.13, eerste lid, na onderdeel a, een onderdeel ingevoegd, dat luidt: "b. voor het omzetten in vier onzelfstandige woonruimten moet vanaf 1 juli 2022 worden voldaan aan de geluidseisen;".

3. In artikel 3.3.13, eerste lid, onderdeel c, wordt "vier onzelfstandige woonruimten" gewijzigd in "vijf onzelfstandige woonruimten".

4. Artikel 5.3 komt te luiden:
Artikel 5.3 Inwerkingtreding
1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2020.

Jaar 2019
Afdeling 1
Nummer 2108
Datum 19 december 2019

Gemeente Amsterdam
Gemeenteblad
Amendement

R

2. In afwijking van het eerste lid treden de artikelen 3.3.11, 3.3.13, eerste lid, onderdeel e, en tweede lid, onderdeel a, en 5.3a, in werking met ingang van 1 april 2020.

5. Na artikel 5.3 wordt een artikel ingevoegd, luidende:
Artikel 5.3a Invoering geluidseisen voor vier kamers vanaf ingebruikname
Deze verordening wordt als volgt gewijzigd:
1. Onder verlettering van de onderdelen c tot en met f tot b tot en met e vervalt artikel 3.3.13, eerste lid, onderdeel b.
2. In artikel 3.3.13, eerste lid, onderdeel b (nieuw), wordt "vijf onzelfstandige woonruimten" gewijzigd in "vier onzelfstandige woonruimten.

De leden van de gemeenteraad,

A.R. Hammelburg
D.S. de Jong

PRODUCTIE / BIJLAGE 12

TOMLOW

ADVOCATEN

Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad
Gemeenteblad

Motie

Mr. 10.2.e [redacted]
productie 12

R

Jaar	2019
Afdeling	1
Nummer	2119
Ingekomen onder	AR
Ingekomen op	woensdag 18 december 2019
Behandeld op	donderdag 19 december 2019
Status	Aangenomen

Onderwerp

Motie van de leden De Jong, Hammelburg, Simons, Flentge, Mbarki en A.L. Bakker inzake de Huisvestingsverordening 2020 (Informatieloket voor huurders en verhuurders over de nieuwe regels voor woningdelen)

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden hebben de eer u voor te stellen:

De raad,

Gehoord de discussie over het Beleidskader Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (Gemeenteblad afd. 1, nr. 1930).

Overwegende dat:

- Woningdelen een goede manier is waardoor veel studenten en starters in Amsterdam kunnen wonen;
  Verhuurders die geen vergunning willen aanvragen hun huurders op straat zetten, wat zeer ongewenst en onnodig is;
- De eisen voor woningdeelvergunningen in 2019 zijn versoepeld en verhuurders in de meeste gevallen met weinig moeite een woningdeelvergunning kunnen krijgen.

Constaterende dat:

- Veel woningdelers en verhuurders niet precies weten wat de regels, mogelijkheden en rechten zijn.

Verzoekt het college van burgemeester en wethouders:

1. Zo snel mogelijk na vaststelling van de Huisvestingsverordening een informatieloket voor huurders en verhuurders in te richten, zodat zij vragen kunnen stellen over de geldende regels;
2. In samenwerking met !WOON een loket in te stellen voor huurders die vragen of klachten hebben over mogelijk illegale of onjuiste woningdeelsituaties zonder dat dit tot handhaving leidt;
3. In samenwerking met !WOON minimaal een keer per jaar te rapporteren aan de raad over de meldingen, vragen en ontwikkelingen rondom woningdelen.

De leden van de gemeenteraad,

D.S. de Jong
A.R. Hammelburg
S.H. Simons
E.A. Flentge
S. Mbarki
A.L. Bakker

PRODUCTIE / BIJLAGE 13

TOMLOW

ADVOCATEN

Mr. 10.2.e
productie 13

10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: woensdag 21 oktober 2020 22:25
Aan: 10.2.e
Onderwerp: RE: Omzettingsvergunning Koninginneweg 132 1

Urgentie: Hoog

Dear Mr. 10.2.e,

In response to the email sent for the conversion at Koninginneweg 132-1, the VVE members namely myself, 10.2.e and 10.2.e **are without any doubts ALL AGAINST this conversion. The decision to grant 9 kammers will materially affect the quality of life of the persons living in the building of Koninginneweg 134. Due to multiple reasons, ranging from increased noises to the safety in the area**. We can elaborate on each possible source of inconvenience in case it is needed.

We are also surprised that you come with the decision to transform a house into a sort of "Hotel", following the clear stance of the entire VVE against letting any of the properties in an unconventional way, (despite the municipality granting approval to one or multiple owners).

We don't need to remind you of all the costs, and time spent by the VVE to deal with such a dispute, and the financial & emotional damages that some of the owners have suffered.

In conclusion, we urge you to stop the conversion of the property according to this plan, and find a more suitable solution that will not cause a material deterioration of the quality of the life and the value of the entire building.

Kind regards,

10.2.e

From: 10.2.e @mhm.nl]
Sent: 21 October 2020 15:09
To: 10.2.e
Subject: RE: Omzettingsvergunning Koninginneweg 132-1

Geachte,

Hierbij nog de bijlage.

Met vriendelijke groet,
MHM Onroerend Goed B.V.

MHM
ONROEREND GOED

mr. 10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: woensdag 21 oktober 2020 15:03
Aan: 10.2.e
Onderwerp: Omzettingsvergunning Koninginneweg 132-1

Geachte overige leden van de VvE Koninginneweg 130-136,

Op 8 oktober 2020 heeft de gemeente Amsterdam besloten aan ons een vergunning te verlenen voor het verhuren van 9 kamers (omzettingsvergunning) op het adres Koninginneweg 132-1 te Amsterdam.

Bijgaand treft u het besluit. De gemeente Amsterdam gaat ervan uit dat het verlenen van de omzettingsvergunning geen negatief effect zal hebben op de leefbaarheid van de omgeving.

Gelet op het feit dat wij in het verleden meldingen van overlast ontvingen over de huurders van deze woning, vernemen wij graag uw zienswijze op het besluit van de gemeente voor het verlenen van de vergunning.

Wij zien uw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,
MHM Onroerend Goed B.V.

MHM
ONROEREND GOED

mr. 10.2.e

MHM onroerend goed b.v. Vijzelmolenlaan 6F 3447 GX Woerden Postbus 133 3440 AC Woerden Telefoon 0348-485185 Deutsche Bank: NL25DEUT0485554100 Kamer van Koophandel Utrecht 60888083 Disclaimer Dit bericht (inclusief de bijlagen) kan vertrouwelijk zijn. Wanneer u dit bericht ten onrechte heeft ontvangen, verzoeken wij u vriendelijk ons hiervan onmiddellijk per kerende e-mail op de hoogte te brengen. U wordt erop gewezen dat e-mailberichten aan veranderingen onderhevig kunnen zijn. MHM onroerend goed b.v. is niet aansprakelijk voor de onjuiste en onvolledige overdracht van de informatie in dit bericht noch voor mogelijke vertraging in de ontvangst van dit bericht of schade aan uw systeem als gevolg van dit bericht. MHM onroerend goed b.v. staat er niet voor in dat de integriteit van dit bericht behouden is gebleven noch dat dit bericht vrij is van virussen, niet is onderschept of vatbaar is geweest voor tussenkomst (door derden).

10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: donderdag 22 oktober 2020 17:58
Aan: 10.2.e
Onderwerp: Re: Omzettingsvergunning Koninginneweg 132 1

Hi 10.2.e ,

I support the email sent from 10.2.e

It would be great to discuss this request in more detail, for the short term and long term plans.

As you mentioned, the tenants (Fraternity) have had many complaints about the noise and the lack of sound proofing.

May you please update the below questions

- How long will your permit be for these 9 kamers?
- Is this hotel / guest house a long term option?
- Will this require extensive renovation?
- How do you plan on renting this site? Will there be a reception?
- What is your current license with the Fraternity?

I think it would be great to meet / call to understand what your detailed thoughts are about this option.

Kind regards

10.2.e

10.2.e

Get Outlook for iOS

From: 10.2.e @mhm.nl>
Sent: Wednesday, October 21, 2020 3:10:08 PM
To: 10.2.e
Subject: RE: Omzettingsvergunning Koninginneweg 132-1

Geachte,

Hierbij nog de bijlage.

Met vriendelijke groet,
MHM Onroerend Goed B.V.

MHM
ONROEREND GOED

mr. 10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: woensdag 21 oktober 2020 15:03
Aan: 10.2.e
Onderwerp: Omzettingsvergunning Koninginneweg 132-1

Geachte overige leden van de VvE Koninginneweg 130-136,

Op 8 oktober 2020 heeft de gemeente Amsterdam besloten aan ons een vergunning te verlenen voor het verhuren van 9 kamers (omzettingsvergunning) op het adres Koninginneweg 132-1 te Amsterdam.

Bijgaand treft u het besluit. De gemeente Amsterdam gaat ervan uit dat het verlenen van de omzettingsvergunning geen negatief effect zal hebben op de leefbaarheid van de omgeving.

Gelet op het feit dat wij in het verleden meldingen van overlast ontvingen over de huurders van deze woning, vernemen wij graag uw zienswijze op het besluit van de gemeente voor het verlenen van de vergunning.

Wij zien uw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,
MHM Onroerend Goed B.V.

MHM
ONROEREND GOED

mr. 10.2.e

MHM onroerend goed b.v. Vijzelmolenlaan 6F 3447 GX Woerden Postbus 133 3440 AC Woerden Telefoon 0348-485185 Deutsche Bank: NL25DEUT0485554100 Kamer van Koophandel Utrecht 60888083 Disclaimer Dit bericht (inclusief de bijlagen) kan vertrouwelijk zijn. Wanneer u dit bericht ten onrechte heeft ontvangen, verzoeken wij u vriendelijk ons hiervan onmiddellijk per kerende e-mail op de hoogte te brengen. U wordt erop gewezen dat e-mailberichten aan veranderingen onderhevig kunnen zijn. MHM onroerend goed b.v. is niet aansprakelijk voor de onjuiste en onvolledige overdracht van de informatie in dit bericht noch voor mogelijke vertraging in de ontvangst van dit bericht of schade aan uw systeem als gevolg van dit bericht. MHM onroerend goed b.v. staat er niet voor in dat de integriteit van dit bericht behouden is gebleven noch dat dit bericht vrij is van virussen, niet is onderschept of vatbaar is geweest voor tussenkomst (door derden).

PRODUCTIE / BIJLAGE 14

TOMLOW

ADVOCATEN

geprint door: [redacted]

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Cc: [redacted]@cortendegeer.nl>
Datum: d 5:01
Onderwerp: kort verslag telefoongesprek [redacted] [D102230_I17898603]

M.: [redacted]
productie 14

Beste [redacted],

[redacted] kwam er vandaag pas aan toe om telefonisch te reageren op mijn laatste mail aan hem, waarbij ik hem het [redacted] hrift toezond en waarin in ik hem verzocht om een pragmatische oplossing. Ik vat ons gesprek kort samen:

[redacted] heeft contact opgenomen met juridische zaken (JB: juridische bestuursdienst) en de casus alsmede mijn vraag aan [redacted] roken. Gezamenlijk stelden zij de volgende aanpak aan mij voor. Zodra er alsnog een volmacht van de eigenaar is, al dan niet naar aanleiding van het kort geding, stuur ik die na. De aanvraag wordt dan opnieuw in behandeling genomen en getoetst aan de Huisvestingsverordening zoals die vóór 1 april 2020 werd toegepast. Vervolgens trek ik het bezwaarschrift in. Voorlopig (en zeker niet in augustus) wordt geen bezwaarschriftenzitting gepland en zal geen beslissing op bezwaar worden genomen, zodat aan beide zijden onnodige inspanningen worden vermeden.

Overigens stelde [redacted] mij nog gerust: Het maximale quotum voor studentenkamers in jullie wijk is nog niet in zicht. Zelfs als de Huisvesting [redacted] ning zou worden toegepast zoals die na 1 april 2020 geldt komt jullie aanvraag daardoor voor inwilliging in aanmerking. Maar goed, dat is dus niet aan de orde. Essentieel blijft echter wel dat de eigenaar de aanvraag doet of dat jullie die namens de eigenaar (volmacht) doen.

Tot zover de samenvatting van ons gesprek.

Verder maak ik van deze gelegenheid gebruik om jou te melden dat ik vanaf 7 augustus 2020 drie weken met vakantie ga en dan in beginsel mijn e mails niet zal lezen en ook telefonisch niet voor werkgerelateerde zaken bereikbaar ben. In die tijd zal [redacted] mijn praktijk waarnemen.

Vriendelijke groet,

[redacted]

Corten De Geer Advocaten
mr. [redacted]
Gra
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

PRODUCTIE / BIJLAGE 15

TOMLOW
ADVOCATEN

Mr. 10.2.e
productie 15.

10.2.e

Van: 10.2.e @amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 20 oktober 2020 10:08
Aan: 10.2.e
Onderwerp: RE: Aanvraag omzettingsvergunning Koninginneweg 132-II te (1075 EC) Amsterdam/ OLO dossiernummer 2020 39552

Geacht hee 10.2.e ,

Excuses voor mijn late reactie. Ik heb u telefonisch proberen te bereiken, helaas zonder succes. Hieronder in het rood een reactie op uw vragen. Bijgevoegd treft u tevens de reactie.

Met vriendelijke groet,

Dhr. 10.2.e
Beleidsadviseur Woninggebruik
06 10.2.e

Van: 10.2.e @tomlow-advocaten.nl]
Verzonden: woensdag 12 augustus 2020 10:50
Aan: 10.2.e
Onderwerp: Aanvraag omzettingsvergunning Koninginneweg 132-II te (1075 EC) Amsterdam/ OLO dossiernummer 2020-39552

Geachte heer 10.2.e ,

Namens de besloten vennootschap Resman B.V., eigenaresse van het appartementsrecht met betrekking tot het pand aan de Koninginneweg 132 II te (1075 EC) Amsterdam, vraag ik hierbij uw aandacht voor het volgende.

Verzoek om erkenning als studentenwoning
Op 30 december 2019 is door de heer mr. 10.2.e (Corten De Geer Advocaten) namens de heer 10.2.e , die zich heeft gepresenteerd als hoofdhuurder van de zelfstandige woning aan de Koninginneweg 132 te Amsterdam, een verzoek ingediend om de bovenwoning (Koninginneweg 132-II) te erkennen als studentenwoning. Dit in verband met het feit dat voor de omzetting van de zelfstandige woning in onzelfstandige woningen in dat geval geen omzettingsvergunning vereist zou zijn.

In een e-mailbericht van 6 maart 2020 heeft u namens het bevoegde gezag aan mr. 10.2.e medegedeeld dat 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. Erkenning vindt vindt slechts 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. Bovendien heeft u gewezen op de consequenties van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 januari 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:261).

Omdat een erkenning als studentenwoning niet verleend zal worden, heeft u de aanvrager geadviseerd om een aanvraag in te dienen voor een omzettingsvergunning. Daarbij heeft u gesteld dat het verstandig is om dat zo spoedig mogelijk te doen en in ieder geval vóór 1 april 2020, daar de regels van de huisvestingsverordening per 1 april 2020 aangescherpt zouden worden.

Graag verneem ik van u of naar aanleiding van het verzoek om erkenning als studentenwoning een formeel voor bezwaar vatbaar besluit is genomen door Burgemeester & Wethouders of dat de aanvrager heeft afgezien van zijn verzoek.
De advocaat heeft formeel (nog) niet afgezien van het verzoek tot erkenning gedaan door zijn client. Zijn verzoek is daarnaast formeel nog niet afgehandeld. Wel is de advocaat op de hoogte gesteld dat hiervoor geen erkenning afgegeven zal worden. De gemeente Amsterdam zal alleen studentenwoningen erkennen die in het kader van het programma Jongeren en Studentenhuisvesting (tussen de corporaties en de gemeente Amsterdam) als zodanig zijn aangemerkt. T.z.t. zou er een lijst komen met erkende studentenwoningen. Hierop zullen geen woningen van particulieren op terug te vinden zijn. Erkenning strekt zich verder dan alleen het vergunningsvrij kunnen omzetten van woonruimte, omdat het ook een middel is om woningen via DUWO te kunnen verhuren zonder hiervoor in conflict te komen met de regels voor woonruimteverdeling. Daarbij speelt mee dat erkenning op dit moment, conform de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 januari 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:261) niet zal leiden tot de door aanvrager/verzoeker gewenste vrijstelling (zoals hierboven door uw reeds beschreven).

Aanvraag omzettingsvergunning
Bij schrijven van 31 maart 2020 heeft mr. 10.2.e namens hoofdhuurder 10.2.e een aanvraag ingediend om voor 'de studentenwoning' Koninginneweg 132 2 t/m 4 hoog te Amsterdam een omzettingsvergunning te verlenen. Daarbij is aangegeven dat Resman BV geen medewerking wenst te verlenen aan de aanvraag, zodat deze aanvraag door de hoofdhuurder wordt gedaan.

Naar aanleiding van deze aanvraag is door de gemeente Amsterdam op 14 april 2020 een schrijven gezonden aan Woningdelen Amsterdam (10.2.e), waarin met betrekking tot de aanvraag voor de Koninginneweg 132-2 is aangegeven dat is gebleken dat de aanvraag niet compleet is en dat de volgende nadere informatie verstrekt moet worden:

Een machtiging van de eigenaar van de woning.
- Een goede geluidsrapportage.
- Tekeningen waaruit blijkt hoeveel woonruimten op het trappenhuis uitkomen.

Aan de aanvrager is de gelegenheid geboden om die ontbrekende informatie binnen 14 dagen te verstrekken.

In een besluit van 20 mei 2002 (kenmerk OLO dossiernummer 2020 39552) hebben Burgemeester & Wethouders bekend gemaakt dat de aanvraag buiten behandeling wordt gesteld wegens het ontbreken van de benodigde informatie. In e mailberichten van de gemeente Amsterdam is bevestigd dat de aanvraag buiten behandeling is gesteld wegens het ontbreken van de machtiging van de eigenaar. Of de andere gevraagde informatie (geluidsrapportage en tekeningen) wel is verstrekt, wordt in het midden gelaten.

Namens aanvrager is kennelijk tijdig bezwaar gemaakt tegen het besluit om de aanvraag buiten behandeling te stellen. Vervolgens heeft de nodige e-mailcorrespondentie plaatsgevonden tussen ambtenaren van de gemeente Amsterdam en (de gemachtigden van) de aanvrager.
Blijkens een e mailbericht van 14 juli 2020 van mr. 10.2.e aan de heer 10.2.e (als vertegenwoordiger van de aanvrager) heeft op 14 juli 2020 een telefoongesprek plaatsgevonden tussen mr. 10.2.e en u, waarin u gezamenlijk zou hebben gezocht naar een pragmatische oplossing en waarin u –na contact met juridische zaken- de volgende aanpak zou hebben voorgesteld:

Zodra er alsnog een volmacht is van de eigenaar (Resman BV), al dan niet na een civielrechtelijke kort geding, zal deze machtiging worden nagezonden.
- De aanvraag van 31 maart 2020 zal dan opnieuw in behandeling worden genomen.
- De aanvraag zal dan getoetst worden aan de Huisvestingsverordening, zoals die vóór 1 april 2020 werd toegepast.
- Vervolgens zal de aanvrager het bezwaarschrift intrekken.
- Er zal voorlopig zeker geen zitting worden gepland naar aanleiding van het bezwaarschrift.
- Er zal geen beslissing op het bezwaar worden genomen, zolang de aanvrager pogingen onderneemt om een volmacht van de eigenaar te verkrijgen.

In een eerder e mailbericht van 2 juni 2020 van mr. 10.2.e aan 10.2.e wordt naar aanleiding van een gesprek met u het volgende gesteld:

- 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.
  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 de eigenaar richten.
  Het blijft zaak te voorkomen dat de aanvraag van de bewoners of de eigenaar onder de nieuwe regels komt te vallen, omdat niet zeker is hoe een en ander dan gaat uitpakken.

Graag verneem ik van u of de gesprekken die u met mr. 10.2.e heeft gevoerd over de aanvraag van de heer 10.2.e correct zijn weergegeven in de e-mailberichten van 2 juni 2020 en 14 juli 2020 van 10.2.e aan 10.2.e .
De hierboven geschetste weergave komt overeen met hetgeen ik met de heer 10.2.e heb besproken. Een aanvulling hierop is dat ik aan heb gegeven dat Stadsdeel Zuid bevoegd is om op a anvragen voorhet omzetten te besluiten, en op bezwaren gericht tegen die besluiten (met advies van een bezwaarschriftencommissie). Ook is stadsdeel Zuid bevoegd om hangende het bezwaar een nieuw primair besluit te nemen (conform art. 6:19 Awb). De aanvraag kan niet in behandeling genomen worden zonder de machtiging van de eigenaar.
Met betrekking tot de laatste punten hierboven (over de handhaving). De gemeente Amsterdam handhaaft altijd op de functionele dader en de feitelijke dader, in de regel de eigenaar enerzijds en verhuurder anderzijds. Tegelijkertijd wordt er gekeken naar de handelingen van de betrokkene om de situatie conform wet en regelgeving te verhuren. In casu heeft dispuuthuis Panda zich in gezet om de situatie te legaliseren, (blijkend uit het indienen van de aanvraag voor het omzetten, maar ook verzoek tot erkenning).

Aanvraag omzettingsvergunning namens Resman
Op 22 juli 2020 is door EN Vastgoed Advies namens Resman eveneens een aanvraag voor een omzettingsvergunning ingediend. Naar aanleiding van deze aanvraag, welke door de gemeente is geregistreerd onder aanvraagnummer Z/20/1792688, is de heer 10.2.e van EN Vastgoed Advies op 23 juli 2020 gebeld door mevrouw 10.2.e van de gemeente Amsterdam. Zij deelde mede dat de aanvraag niet gehonoreerd zal (kunnen) worden vanwege het feit dat de aanvraag betrekking heeft op omzetting in meer dan 6 kamers. Tevens is gesteld dat de straat reeds op een 'zwarte lijst' zou voorkomen. Hoewel mevrouw 10.2.e in overweging gaf om de aanvraag in te trekken, zodat legeskosten en dergelijke voorkomen zouden kunnen worden, heeft EN Vastgoed Advies in een e-mailbericht van 23 juli 2020 namens Resman laten weten dat Resman een voor bezwaar vatbaar besluit wenst te ontvangen. Mede gelet op het geschil tussen de eigenaar en de bewoners wenst Resman niet het risico te nemen dat het verwijt wordt gemaakt dat zij niet alles heeft geprobeerd om de vergunning te verkrijgen.

Discussie over de vraag welk toetsingskader van toepassing is op de aanvraag van 10.2.e van 31 maart 2020
Tussen partijen bestaat verschil van mening over de vraag welk toetsingskader van toepassing is op de aanvraag van 31 maart 2020 van de heer 10.2.e . De bewoners van de woning aan de Koninginneweg 132-II stellen zich op het standpunt dat een aanvraag die is ingediend vóór 1 april 2020 beoordeeld zou moeten worden aan de hand van de lichtere toetsingscriteria van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020, zoals deze verordening gold tot 1 april 2020. In die opvatting worden zij door u gesteund. Ook u heeft het standpunt ingenomen dat een aanvraag die is ingediend vóór 1 april 2020 afgedaan zou moeten worden aan de hand van de regels van vóór 1 april 2020, ook indien het primaire besluit of de beslissing in heroverweging naar aanleiding van een bezwaarschrift na 1 april 2020 wordt genomen.

Deze opvatting is naar de mening van Resman niet juist.

Afgezien van het feit dat een bestuursorgaan een aanvraag (ook in bezwaar) ex nunc dient te beoordelen, biedt de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020, zoals deze aanvankelijk in werking is getreden per 1 januari 2020 (besluit van de gemeenteraad van 19 december 2019) en vervolgens is gewijzigd per 1 juli 2020 (besluit van de gemeenteraad van 20 mei 2020) niet de mogelijkheid om een aanvraag van 31 maart 2020 te beoordelen aan de hand van de criteria van de vóór 1 januari 2020 geldende Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 of op basis van uitsluitend die artikelen van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 die vóór 1 april 2020 in werking zijn getreden.

Zoals bekend is aan enkele artikelen van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 een uitgestelde werking toegekend, waardoor deze artikelen niet per 1 januari 2020, maar pas per 1 april 2020 in werking zijn getreden. Dat betrof artikel 3.3.11, artikel 3.3.13, eerste lid, onderdeel e, en tweede lid, onderdeel a en artikel 5.3a. Vanaf 1 april 2020 zijn ook deze artikelen in werking getreden, zodat deze artikelen toegepast moeten worden bij de beoordeling van een aanvraag, waarop na 31 maart 2020 een besluit wordt genomen.

Overgangsrecht van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020

In het overgangsrecht ter zake van omzetting (artikel 3.3.14) is in het eerste lid het volgende opgenomen:
Vóór 1 januari 2020 aangevraagde omzettingsvergunningen worden verleend op basis van de in 2019 geldende voorwaarden op grond van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016.

In de toelichting op deze bepaling is te lezen:
De vóór 2020 afgegeven vergunningen blijven gelden met inbegrip van daaraan toen verbonden voorwaarden en voorschriften. Voor vergunningen die voor 2020 zijn aangevraagd maar pas na 1 januari 2020 worden of zijn verleend, gelden de in 2019 geldende voorwaarden op grond van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016.
En in het algemene overgangsartikel (artikel 5.1) is in het derde lid te lezen:
Aanvragen tot vergunningen, urgentieverklaringen en besluiten op grond van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening worden afgehandeld volgens de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016.
Over deze bepaling wordt in de toelichting opgemerkt:
Het derde lid bevat overgangsrecht voor studentenwoningen waarvoor voor 1 januari 2020 een aanvraag voor erkenning door het college is gedaan ingevolge artikel 1 van de Huisvestingsverordening. In de nieuwe Huisvestingsverordening per 1 januari 2020 is de vrijstelling van de voorraadvergunningplicht voor studentenwoningen die door het college zijn erkend namelijk vervallen. Om te voorkomen dat voor in het verleden erkende studentenwoningen op 1 januari 2020 ineens een vergunningplicht zou gelden vanwege omzetting of woningvorming is besloten tot dit overgangsrecht.
Deze toelichting is overigens niet geheel juist. Niet het derde lid, maar het voormalige achtste lid (vervallen per 1 juli jl.) bevatte het overgangsrecht voor studentenwoningen.

Uit dit overgangsrecht blijkt dat alleen op een aanvraag omzettingsvergunning die is ingediend vóór 1 januari 2020 de 'oude regels' van toepassing blijven. Dat geldt echter niet voor een aanvraag die weliswaar is ingediend vóór 1 april 2020, maar waarop geen (onherroepelijk) besluit is genomen vóór 1 april 2020. De beoordeling ex nunc heeft tot gevolg dat ook de artikelen met uitgestelde werking moeten worden meegenomen bij de beoordeling van de aanvraag.

De geschetste situatie klopt. Niettemin is de gemeente Amsterdam voornemens om aanvragen die voor 1 april 2020 zijn gedaan te behandelen conform de regels van voor 1 april, dat is immers ook naar aanvragers gecommuniceerd, online geplaatst en tevens in lijn met het aangenomen amendement (met uitstel van de inwerkingtreding van enkele regels tot gevolg). Dat geldt ook voor aanvragen die na 1 april zijn afgegeven maar waartegen bezwaar is gemaakt.

Civielrechtelijk kort geding

In het civielrechtelijke kort geding tussen de bewoners en Resman is door de advocaten van de bewoners erkend dat de kort geding rechter van de afdeling bestuursrecht van de rechtbank Amsterdam een uitspraak heeft gedaan, waarin als voorlopig oordeel is gegeven dat deze hierboven weergegeven opvatting met betrekking tot het overgangsrecht juist is. De gemeente zou zich met dat oordeel echter niet kunnen verenigen. De kantonrechter heeft in het civiele kort geding overwogen dat het voor de civielrechtelijke vordering niet relevant is wat de bestuursrechtelijke aspecten van het geschil zijn en de kantonrechter heeft Resman dan ook veroordeeld om de gevorderde machtiging aan 'de bewoners' te verlenen. Die volmacht is inmiddels aan de advocaat van de bewoners gezonden, zodat mag worden aangenomen dat de aanvrager om voortzetting van de behandeling van het bezwaarschrift zal verzoeken en de volmacht aan de gemeente zal tonen.

Resman heeft opdracht gegeven om hoger beroep in te stellen tegen het kort geding vonnis.

Verzoek om informatie

Vooralsnog is Resman echter op grond van het vonnis van de kantonrechter gehouden om de volmacht te verlenen. Dat betekent dat de op 31 maart 2020 door 10.2.e ingediende aanvraag (en ook het door 10.2.e ingediende bezwaarschrift) geacht wordt mede te zijn ingediend namens Resman.
De bewoners hebben tot op heden geweigerd om aan Resman inzage te verschaffen van de inhoud van de aanvraag voor een omzettingsvergunning. De bewoners hebben ten tijde van een inspectie van de toezichthouders van de gemeente Amsterdam op 28 oktober 2019, welke inspectie heeft geleid tot een vooraankondiging van een bestuurlijke boete aan de eigenaar, verklaard dat zij met maximaal 5 bewoners de zelfstandige woning kamergewijs bewonen. In de civielrechtelijke procedure hebben zij echter benadrukt dat zij met 10 personen het pand bewonen. Vandaar dat Resman uiteraard graag wil weten wat de inhoud is van de aanvraag van 10.2.e en voor hoeveel zelfstandige woonruimten de aanvraag is ingediend.

Om die reden verzoek ik u namens Resman –als mede-aanvrager van de op 31 maart 2020 ingediend aanvraag- om aan mij een afschrift te verstrekken van de aanvraag en alle daartoe behorende bijlagen en bescheiden, alsmede van alle correspondentie en e-mailcontacten die naar aanleiding van de aanvraag van 31 maart 2020 met de gemeente hebben plaatsgevonden. Resman moet immers als aanvrager dan wel als derde-belanghebbende worden aangemerkt in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Voor zover nodig baseer ik dit verzoek om informatie op de Wet Openbaarheid van Bestuur.

U kunt zich hiervoor richten aan Stadsdeel Zuid en/of het Juridisch Bureau. Mijn collega's bij stadsdeel Zuid hebben de aanvraag in behandeling genomen en de correspondentie gevoerd met de aanvrager. Hoewel ik zelf inhoudelijk ook betrokken (geweest) ben bij deze aanvraag, is het alleen in de rol van beleidsadviseur Wonen, waarbij ik de (advocaat van) de aanvrager van informatie heb voorzien. Het juridisch Bureau is heeft de bezwaarzaak in behandeling en zal hiervoor de belanghebbende uitnodigen. Zij hebben tevens de beschikking over een procesdossier (met alle relevante stukken).

Tot slot benadrukt Resman dat de aanvraag van 31 maart 2020 zal moeten worden beoordeeld op basis van de juiste algemeen verbindende voorschriften en dat bij de beoordeling van die aanvraag niet alleen rekening gehouden moet worden met de belangen van de bewoners, maar tevens met de belangen van de omwonenden, het woon- en leefklimaat ter plaatse en met de andere belangen die de Huisvestingsverordening beoogt te beschermen.

Graag ontvang ik zo spoedig mogelijk een antwoord op de in deze e-mail vetgedrukte vragen.

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Advocaat

TOMLOW
ADVOCATEN

Emmalaan 41
Postbus 85016
3508 AA Utrecht
t +31 (0)30 252 1802
m +31 (0)6 10.2.e
f +31 (0)30 251 1328

Bezoek onze website en schrijf u in voor de Tomlow huurrecht nieuwsbrief: www.tomlow-advocaten.nl

View my LinkedIn profile

Op alle dienstverlening en/of werkzaamheden door of namens Tomlow Advocaten en/of bij Tomlow Advocaten werkzame advocaten en (niet-juridische) medewerkers zijn de algemene voorwaarden van Tomlow Advocaten van toepassing. De algemene voorwaarden bevatten een

aansprakelijkheidsbeperking, worden op verzoek verstrekt en zijn te vinden op www.tomlow-advocaten.nl. Alle opdrachten worden, met terzijdestelling van artikelen 7:404, 7:407 lid 2 en 7:409 BW, uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door Tomlow Advocaten.

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.

PRODUCTIE / BIJLAGE 16

TOMLOW
ADVOCATEN

TOMLOW
ADVOCATEN

Mr. 10.2.e [redacted]
productie 16

POSTADRES
POSTBUS 85016
3508 AA UTRECHT

BEZOEKADRES
EMMALAAN 41
3581 HP UTRECHT

T +31 (0)30 252 1802
F +31 (0)30 251 1323

WWW.TOMLOW-ADVOCATEN.NL

ST. BEHEER DERDENGELDEN
TOMLOW ADVOCATEN
IBAN: NL97 RABO 0364 2799 66
BIC: RABONL2U
KVK: 36 37675

PER FALK POST
De Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
sector Bestuursrecht Algemeen
Parnassusweg 220 (hoofdingang: toren G aan de Fred. Roeskestraat)
1076 AV AMSTERDAM

Uw kenmerk	:
Ons kenmerk	: 20200248/230763.1 – Resman B.V./Amsterdam
E mail	: 10.2.e [redacted]@tomlow advocaten.nl
Betreft	: verzoek om voorlopige voorziening
Bijlage(n)	: 1

Utrecht, 29 oktober 2020

Geachte Voorzieningenrechter,

Namens de besloten vennootschap Resman B.V. gevestigd te Woerden, verzoek ik u om een voorlopige voorziening te treffen, gericht op schorsing van het bestreden besluit van 8 oktober 2020 van Burgemeester & Wethouders van de gemeente Amsterdam, waarin aan Resman B.V. een omzettingsvergunning is verleend voor het kamergewijs verhuren van de zelfstandige woning aan de Koninginneweg 132 2 te Amsterdam, waarbij diverse (onmogelijke) voorwaarden zijn gesteld aan de vergunningverlening.

Zoals bijkt uit bijgesloten bezwaarschrift met bijlagen is Resman B.V. van mening dat het besluit is genomen in strijd met de bepalingen van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en dat het besluit tevens strijdig is met diverse algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Resman B.V. heeft een rechtens te respecteren spoedeisend belang bij schorsing van het besluit, aangezien dit onrechtmatige besluit tot gevolg heeft dat verbeurte dreigt van dwangsommen op basis van een kort geding vonnis van de kantonrechter van de Rechtbank Amsterdam in eerste aanleg, waartegen een spoedappèl aanhangig is.

Resman B.V. is vanzelfsprekend graag bereid om het verzoek om voorlopige voorziening nader mondeling toe te lichten.

Namens Resman B.V. verzoek ik u om het schorsingsverzoek toe te wijzen en om de gemeente Amsterdam te veroordelen in de kosten van deze procedure.

TOMLOW
ADVOCATEN

Graag verneem ik van u.

Met vriendelijke groet,

10.2.e [redacted]

Advocaat

TOMLOW
ADVOCATEN

2

ONTVANGEN
02 NOV 2020

IV - BEDRIJFSVOERING
30 OKT. 2020
INGEKOMEN

Gemeente Amsterdam
t.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL AMSTERDAM

TOMLOW ADVOCATEN
POSTBUS 85016
3508 AA UTRECHT

Gemeente Amsterdam

Aanvraag vergunning voor het onttrekken, samenvoegen of omzetten woonruimte in het kader van:

- Artikel 21 van de Huisvestingswet 2014
- Huisvestingsverordening Amsterdam 2020
- Beleidsregels woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad Amsterdam 2020

Dit aanvraagformulier volledig (in blokletters) ingevuld en ondertekend, voorzien van de in de toelichting vermelde stukken opsturen naar of inleveren bij het desbetreffende stadsdeelkantoor.

In te vullen door een medewerker van het stadsdeel

Indieningsdatum	
Ons kenmerk	
Dossiernummer	

1. Gegevens van de aanvrager

Naam bedrijf (Indien van toepassing)		KvK-nummer	
Voorletters en achternaam	Dhr. 10.2.e		
Adres	Koninginneweg 132-2		
Postcode	1075EC	Plaats	Amsterdam
Telefoon privé		Telefoon werk	10.2.e
Stemt u in om via elektronische wijze berichten te ontvangen?	☑ Ja ☐ Nee	E-mail	10.2.e
U vraagt de vergunning aan als:	☐ Eigenaar ☐ Eigenaar-bewoner ☐ Toekomstig eigenaar samenvoeging		
	☑ Anders, Zie brief met toelichting op aanvraag		
Verzorgt een gemachtigde persoon de aanvraag voor u?	☑ Ja, ga naar vraag 2	☐ Nee, ga naar vraag 3	

2. Machtiging

Naam bedrijf (Indien van toepassing)	Woningdelen Amsterdam		
Voorletters en achternaam gemachtigde	10.2.e		
Adres	Bachstraat 15		
Postcode	1077GE	Plaats	Amsterdam
Telefoon privé		Telefoon werk	10.2.e
E-mail	info@woningdelenamsterdam.nl		
Bent u (als gemachtigde)	☐ Architect ☐ Makelaar	☐ Toekomstig eigenaar	
	☑ Anders, vastgoedadviseur		

3. Voor welk(e) pand(en) doet u een aanvraag?

- Uitsluitend aangrenzende woonruimten kunnen binnen één aanvraag worden ingediend.
- Bij meer dan vijf woonruimten dient u de gegevens apart bij te voegen.

Adres(sen) en huisnummer(s): Koninginneweg 132-2

Postcode: 1075EC Plaats: Amsterdam

Kadastraal nummer(s): U 7081

Huisnummer	132	verdieping	2	puntentelling	zie puntentelling		
☑ zelfstandige woonruimte	☐ onzelfstandige woonruimte	☐ Anders,					
Huisnummer		verdieping		puntentelling			
☐ zelfstandige woonruimte	☐ onzelfstandige woonruimte	☐ Anders,					
Huisnummer		verdieping		puntentelling			
☐ zelfstandige woonruimte	☐ onzelfstandige woonruimte	☐ Anders,					
Huisnummer		verdieping		puntentelling			
☐ zelfstandige woonruimte	☐ onzelfstandige woonruimte	☐ Anders,					
Huisnummer		verdieping		puntentelling			
☐ zelfstandige woonruimte	☐ onzelfstandige woonruimte	☐ Anders,					

Een puntentelling per woonruimte, conform het Puntensysteem.
Informatie is te vinden op www.rijksoverheid.nl en www.huurders.info.

4. Binnen welke categorie vraagt u een wijziging van de woonvoorraad?

☐ Onttrekken
waardoor _____ woonfunctie(s) door een functiewijziging naar
_____ niet-woonbestemming(en) verdwijn(t)(en)
waardoor _____ woonfuncties door sloop verdwijnen

☐ Samenvoegen
waardoor _____ zelfstandige woonruimten tot
_____ zelfstandige woonruimte(n) word(t)(en) samengevoegd
waardoor _____ onzelfstandige woonruimten tot
_____ zelfstandige woonruimte(n) word(t)(en) samengevoegd

☑ Omzetten
waardoor 1 zelfstandige woonruimte(n) word(t)(en) omgezet naar
10 onzelfstandige woonruimte(n)

☐ Woningvormen
waardoor _____ zelfstandige woonruimte(n) word(t)(en) verbouwd tot
_____ zelfstandige woonruimte(n)

of het vormen van _____ nieuwe zelfstandige woonruimte(n) op de zolderverdieping door het geheel of gedeeltelijk onttrekken van de zolderruimte(n) van onderliggende woonruimte(n).

Bij het samenvoegen ten behoeve van eigen-bewoning voor eigenaar-bewoners is geen vergunning meer vereist (zie toelichting).

5. Samenloop met een sloopmelding, gebruiksmelding en/of een omgevingsvergunning?

☐ Sloopmelding	☑ Nee:	☐ Ja, met kenmerknummer:	
☐ Gebruiksmelding	☑ Nee:	☐ Ja, met kenmerknummer:	
☐ Omgevingsvergunning	☑ Nee:	☐ Ja, met kenmerknummer:	

In verschillende omstandigheden is een omgevingsvergunning vereist. Dit geldt in elk geval als:
- In het bestemmingsplan de bepaling van een huishouden per woning is vermeld.
- Verbouw tot meerdere zelfstandige woonruimten plaatsvindt.

U kunt dit navragen bij de afdeling Vergunningen van het stadsdeel, waar het adres onder punt 3 van uw aanvraag onder valt.

6. Ondertekening

Ik verklaar dit formulier met bijlagen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld.

Naam	[redacted]	Datum	30-03-2020
Handtekening			30-03-2020

Met het indienen van deze aanvraag verplicht u zich tot het betalen van het legesbedrag.

U dient uw aanvraag bij het juiste stadsdeelkantoor in te dienen. In de toelichting van dit aanvraagformulier leest u welke indieningsbescheiden bij dit aanvraagformulier behoren.

Toelichting

Algemeen
Met dit aanvraagformulier kunt u een vergunning aanvragen voor het onttrekken, samenvoegen, omzetten of woningvormen van woonruimten.

Vraag 1
De eigenaar vraag de vergunning aan.

Vraag 2
U kunt een deskundige machtigen om namens u de aanvraag te verzorgen.

Vraag 3
Bij meer dan vijf woonruimten de gegevens apart bij te voegen.
Een puntentelling per woonruimte, conform het Puntensysteem.
Informatie is te vinden op: www.rijksoverheid.nl en www.huurders.info.

Vraag 4
De wet maakt bij het wijzigen van de woningvoorraad onderscheid naar onderstaande gevallen:

- **Onttrekken**: De woonruimte verliest haar woonfunctie door sloop of door wijziging naar een niet-woonbestemming.
- **Samenvoegen***: Meerdere zelfstandige- en/of onzelfstandige woonruimten worden samengevoegd tot één zelfstandige woning. Een vergunning voor het samenvoegen van woonruimte kan worden verleend, indien aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  1 De samengevoegde zelfstandige woonruimte met een puntenwaarde tot en met 200 wordt gedurende maximaal 15 jaar verhuurd aan een huishouden met een inkomen onder € 44.360 of
  2 De samengevoegde zelfstandige woonruimte een puntenwaarde tot en met 200 ontstaat uit samen te voegen woningen die allemaal een puntenwaarde tussen de liberalisatiegrens en 200 punten hebben of
  3 Een krap wonend huishouden woont na samenvoeging van een zelfstandige woonruimte tot de liberalisatiegrens beter passend of
  4 Er wordt een passende reële compensatie geboden en minimaal één van de samen te voegen woningen heeft maximaal 200 punten.

  * Uitzondering ten behoeve van eigen gebruik: U heeft geen vergunning nodig als u als eigenaar-bewoner uw woning samenvoegt met een naast-, onder- of bovengelegen woning voor eigenbewoning of voor EIGEN gebruik als kantoor- of praktijkruimte (max. 40%).
- **Omzetten: De volgende voorwaarden gelden voor de vergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar meerdere onzelfstandige woonruimten**
  Omzetten naar drie onzelfstandige woonruimten
  - De woning beschikt over een gemeenschappelijke verblijfsruimte van tenminste 11 m² met een minimale breedte van 3m (Bouwbesluit Art 4.3, vierde lid).

  Omzetten naar vier onzelfstandige woonruimten
  - De woning beschikt over een gemeenschappelijke verblijfsruimte van tenminste 11m2 met een minimale breedte van 3m (Bouwbesluit Art 4.3, vierde lid).
  - Uiterlijk op 1 juli 2022 heeft de geluidsoverdracht tussen de woning waar de aanvraag betrekking op heeft en de omliggende woningen een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil niet kleiner dan 47 dB en een volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau niet groter 59 dB. Daarnaast mag de vloerbedekking de geluidsisolatie niet verslechteren.

  Omzetten naar vijf of meer onzelfstandige woonruimten
  - De woning beschikt over een gemeenschappelijke verblijfsruimte van tenminste 11 m² met een minimale breedte van 3m (Bouwbesluit Art 4.3, vierde lid).
  - De geluidsoverdracht tussen de woning waar de aanvraag betrekking op heeft en de omliggende woningen heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil niet kleiner dan 47 dB en een volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau niet groter 59 dB. Daarnaast mag de vloerbedekking de geluidsisolatie niet verslechteren.
- **Woningvormen:** Het verbouwen van een zelfstandige woning tot twee of meer zelfstandige woonruimten of in die verbouwde staat te houden (woningvorming). Een vergunning voor het verbouwen van een woning naar meerdere woningen kan worden verleend, indien aan één van de volgende voorwaarde wordt voldaan:
  1 zelfstandige woningen hebben een minimaal vloeroppervlak van 18m² (bouwbesluit, art 4.3, lid 1),
  2 onzelfstandige woningen hebben een minimaal vloeroppervlak van 12m² (bouwbesluit, art. 4.3, lid 1) en
  3 het percentage woningen met een netto woonoppervlakte kleiner of gelijk aan 40 m² in dat stadsdeel is gelijk aan of lager dan het stedelijke percentage van deze categorie. (zie tabel 10.1.5 woningvoorraad GBO https://www.ois.amsterdam.nl/feiten-en-cijfers/#
  4 De geluidsoverdracht tussen de woning waar de aanvraag betrekking op heeft en de omliggende woningen heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil niet kleiner dan 47 dB en een volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau niet groter 59 dB. Daarnaast mag de vloerbedekking de geluidsisolatie niet verslechteren.

Bij de aanvraag mee te sturen indieningsvereisten
Bij de aanvraag dient u de volgende documenten in te leveren, in tweevoud:

1 Dit aanvraagformulier, volledig ingevuld en ondertekend.
2 Eén of meer tekeningen van de bestaande- en nieuwe plattegronden op schaal (1:100) van iedere verdieping van het gebouw, alsmede van de verdieping of verdiepingen waarop de aanvraag betrekking heeft, met een aanduiding van de oude- en nieuwe bestemming , met vermelding van de gebruiksoppervlakte per woonruimte.
3 Een situatie tekening, gebaseerd op door of namens burgemeester en wethouders aangegeven kaartmateriaal waaruit blijkt de situering van het gebouw ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken.
4 Bij onttrekking en samenvoeging: Een puntentelling per woning van de situatie bij aanvraag, conform het Puntensysteem. Informatie is te vinden op: www.rijksoverheid.nl en www.huurders.info
5 De aard en het huidige gebruik van de woonruimte(n).
6 De motivering van het verzoek.

Conform art. 3.2.3. van de Huisvestingsverordening 2020 Amsterdam kunnen we het overleggen van andere bescheiden verlangen, die wij voor de beoordeling van uw aanvraag nodig achten.

Adressen
U stuurt het aanvraagformulier met de benodigde documenten op naar het stadsdeel waar het pand is gevestigd. U kunt de aanvraag ook afgeven of een scan van de aanvraag mailen.

Stadsdeel Centrum
Amstel 1, 1011 PN Amsterdam
Postadres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam
Stadsdeel Oost
Oranje Vrijstaatplein 2, 1093 NG Amsterdam
Postadres: Postbus 94801, 1090 GV Amsterdam
Stadsdeel West
Bos en Lommerplein 250, 1055 EK Amsterdam
Postadres: Postbus 57239, 1040 BC Amsterdam
Stadsdeel Zuid
President Kennylaan 923, 1079 MZ Amsterdam
Postadres: Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam
Stadsdeel Noord
Buikslotermeerplein 2000, 1025 XL Amsterdam
Postadres: Postbus: 37608, 1030 BB Amsterdam
Stadsdeel Nieuw
West Plein 40-45, 1064 SW Amsterdam Postadres:
Postbus: 2003, 1000 CA Amsterdam
Stadsdeel Zuidoost
Anton de Komplein 150, 1102 CW Amsterdam
Postadres: Postbus: 12491, 1100 AL Amsterdam

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

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.

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.

Woningdelen Amsterdam
Vergunning- en verhuuradvies

Machtigingsformulier

Hierbij geven wij (betrokkene),

Naam: [redacted] (Betrokkene zie toelichtingsbrief)
Voorletters: [redacted]
Geboortedatum & plaats: [redacted]

Toestemming aan:

Naam: [redacted] (Woningdelen Amsterdam)
Voorletters: [redacted]
Geboortedatum & plaats: [redacted]

Hierna gemachtigde, om namens mij zorg te dragen voor indiening aanvraag van de omzettingsvergunning(en) (woningdelen) betreffende object(en):
1. Koninginneweg 132-2, 1075 EC, Amsterdam

Plaats: Amsterdam

Datum: 2[redacted]

Handteke[redacted]

Woningdelen Amsterdam
Vergunning- en verhuuradvies

Bachstraat 15
1077GE Amsterdam

Stadsdeel Zuid
T.a.v. de afdeling wabo/vergunningen
President Kennylaan 923
1079 MZ Amsterdam

27 april 2020

Betreft: gewijzigde motivatie vergunningsaanvraag omzetten woonruimte 'Koninginneweg 132-2'

Geachte heer/mevrouw,

Namens de hoofdhuurder van de woning, begeleiden wij het traject om voor deze woning een vergunning aan te vragen voor het omzetten van de zelfstandige woonruimte naar 10 onzelfstandige woonruimten op dit adres. Voor verdere uitleg inzake deze aanvraag verwijs ik u ook naar de reeds toegestuurde oplegbrief d.d. 31-03-2020.

De woning is een meersgezinswoning ofwel een etagewoning en bestemd (de aard) voor bewoning van leden van het dispuut P.A.N.D.A voor de lange termijn (minimaal één jaar). De woning wordt op dit moment bewoond door 10.2.e . Omdat de woning bewoond wordt door jongere bewoners is er minder sprake van toename van de parkeerdruk omdat jongeren over het algemeen minder vaak een eigen auto tot hun beschikking hebben. Dit betreft een aanname op basis van gemiddelde cijfers: de hoofdhuurder kan geen inzage krijgen in eventuele parkeervergunningen die worden aangevraagd. De hoofdhuurder zal proberen een groep met woningdelers te vinden die geen aanspraak wensen te maken op een parkeervergunning. Omtrent fiets-parkeren zal worden afgesproken om dit gespreid in de omgeving te doen (zie punt 10.17). Een kopie van de verdere afspraken die met de bewoners zijn gedeeld treft u aan als bijlage.

Nadere informatie over de huurprijs en het huurcontract kunnen in het kader van de privacy van de hoofdhuurder en de overige bewoners niet worden gedeeld. Het nemen van deze maatregelen en de afgesproken gebruiksregels zullen hopelijk bijdragen aan een goede verstandshouding met omwonenden.

Naast deze motivatie van de aanvraag zijn ook nog de volgende bescheiden toegevoegd:
-Kadastrale kaart;
-Kadastraal bericht object (eigendom);
-Puntentelling woonruimte;
-Meet- en indelingsrapport (incl. plattegronden 1:100 bestaand en nieuw);
-Bouwtekeningen pand met o.a. vooraanzicht en dwarsdoorsnede;
-Gebruiksregels huurders (zie bijlage 1 van deze motivatie);

Mocht u bovenop de hierboven beschreven zaken nog andere informatie nodig hebben voor het beoordelen van de aanvraag dan horen wij dit graag.

Met vriendelijke groet,

10.2.e
-Woningdelen Amsterdam-

Tel: 020 823 3383
E-mail: info@woningdelenamsterdam.nl

Woningdelen Amsterdam
Vergunning- en verhuuradvies

Bijlage 1: gebruiksregels

Verplichtingen huurder
10.1 Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.
10.2 Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich met toestemming van huurder in het gehuurde bevinden.
10.11 Huurder en diegenen met wie zij duurzaam een huishouden, hebben de intentie om langdurig samen te wonen en iedereen is aanspreekbaar voor elkaars gedrag.
10.13 Huurder zal geen overlast veroorzaken ten behoeve van omwonenden.
10.17 Huurder zal er zorg voor dragen dat de fietsen gespreid over de omgeving worden geplaatst en nadrukkelijk niet geconcentreerd voor de entree van het pand.

Woningdelen Amsterdam
Vergunning- en verhuuradvies

Meet- en indelingsrapport

Conform de branche brede NVM meetinstructies op basis van de NEN 2580:2012 NL; 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden

Rapportnummer: *20332*
Datum: *24 april 2020*
Betreft: *Koninginneweg 132-2*

Geachte heer/mevrouw,

Onze organisatie is verzocht middels een aantal 1:100 plattegronden een indelingsrapport op te stellen voor de Koninginneweg 132-2 in Amsterdam. Een rapportage inzake de indeling is noodzakelijk voor het verkrijgen van een omzettingsvergunning voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte naar 10 onzelfstandige woonruimten conform de Huisvestingsverordening 2017, artikel 3.3.2 van de gemeente Amsterdam.

Op basis van de bij ons beschikbare informatie en de rekenmethoden conform de NEN 2580 standaarden hebben wij een inschatting gemaakt van de woonoppervlakte van de woning. Deze informatie is zo volledig mogelijk en naar waarheid weergeven in dit rapport.

Hoogachtend,

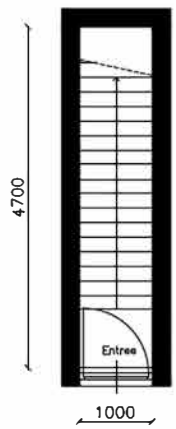
10.2.e

Woningdelen Amsterdam

Meet- en indelingsrapportage – Koninginneweg 132-2				
Indelingsnormen conform artikel 3.3.2 (Huisvestingsverordening 2017)				
	Norm		*Situatie*	
Aanwezigheid gemeenschappelijke ruimte	Minimaal aanwezig		Ja, aanwezig	
Oppervlakte gemeenschappelijke ruimte	Minimaal 11m2 GO		Ja, 21,35m2 GO	
Minimale breedte gemeenschappelijke ruimte	Minimaal 3,0m		Ja, breedte 4,4m	
Vloeroppervlakte en inhoud woning:				
	2-hg	**3-hg**	**4-hg**	**Totaal:**
Bruto vloeroppervlak (m2):	109,91 m2	101,96 m2	85,84 m2	297,71 m2
G.O.-woonoppervlak* (m2):	**96 m2**	**89,3 m2**	**72,7 m2**	**258 m2**
Hoogte (m)	3,42 m	3,02 m	2,7 m	n.v.t.
Bruto Inhoud woning (m3):	375,89 m3	307,92 m3	231,77 m3	915,58 m3

**Het G.O.-woonoppervlak is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies exclusief vides, trapgaten groter dan 4.0m, tarra's en ruimten h<1.50m.*

Koninginneweg 132–2



Woningdelen Amsterdam
Vergunning- en verhuur advies

Begane Grond

Schaal 1:100
Formaat: A4
Getekend: BMR

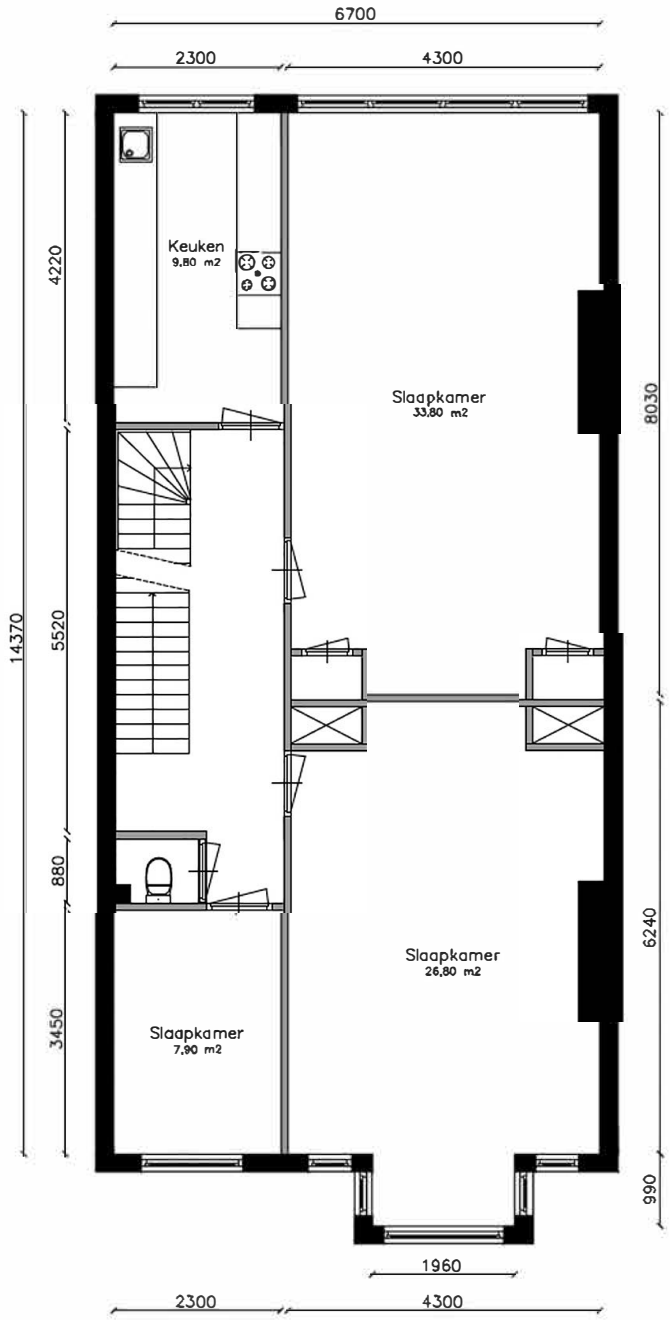
d.d. 15–04–20

Plattegrond, Bestaand

Alle maten in het werk controleren
aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Koninginneweg 132–2

GO = 96,00 m2



Woningdelen Amsterdam
Vergunning- en verhuur advies

2e Verdieping

Schaal 1:100
Formaat: A4
Getekend: BMR

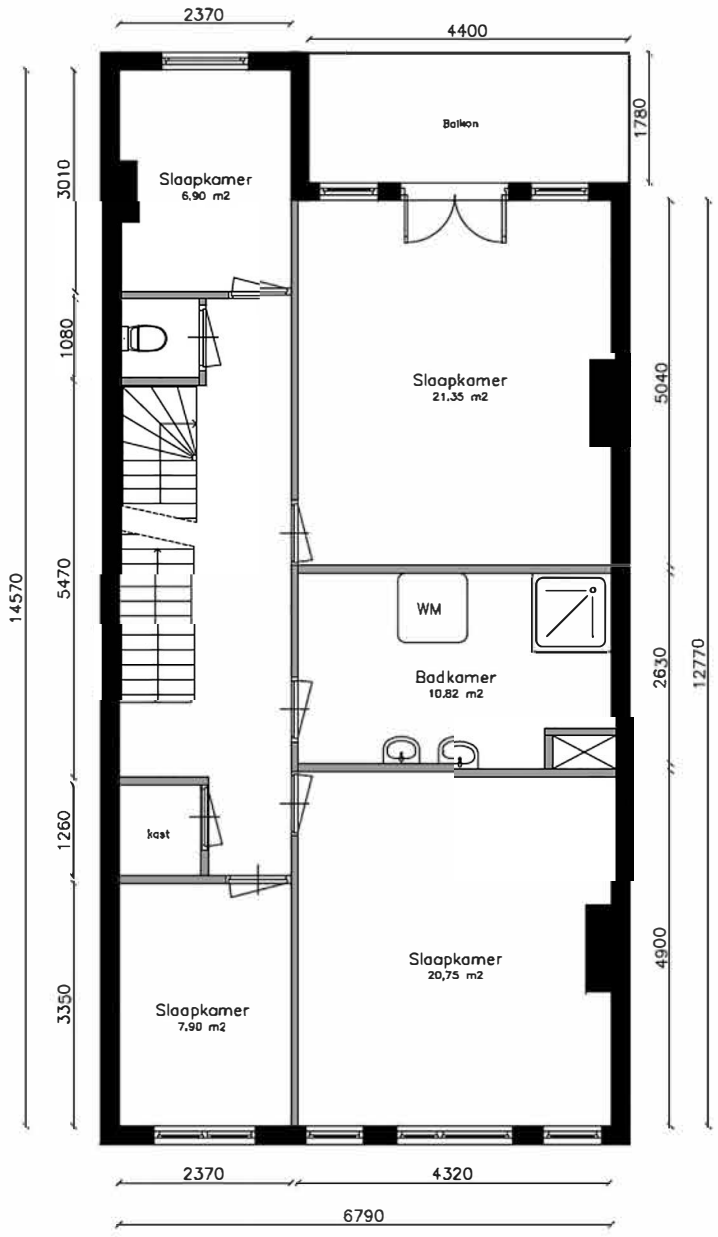
d.d. 15–04–20

Plattegrond, Bestaand

Alle maten in het werk controleren
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Koninginneweg 132–2

GO = 89,30 m2

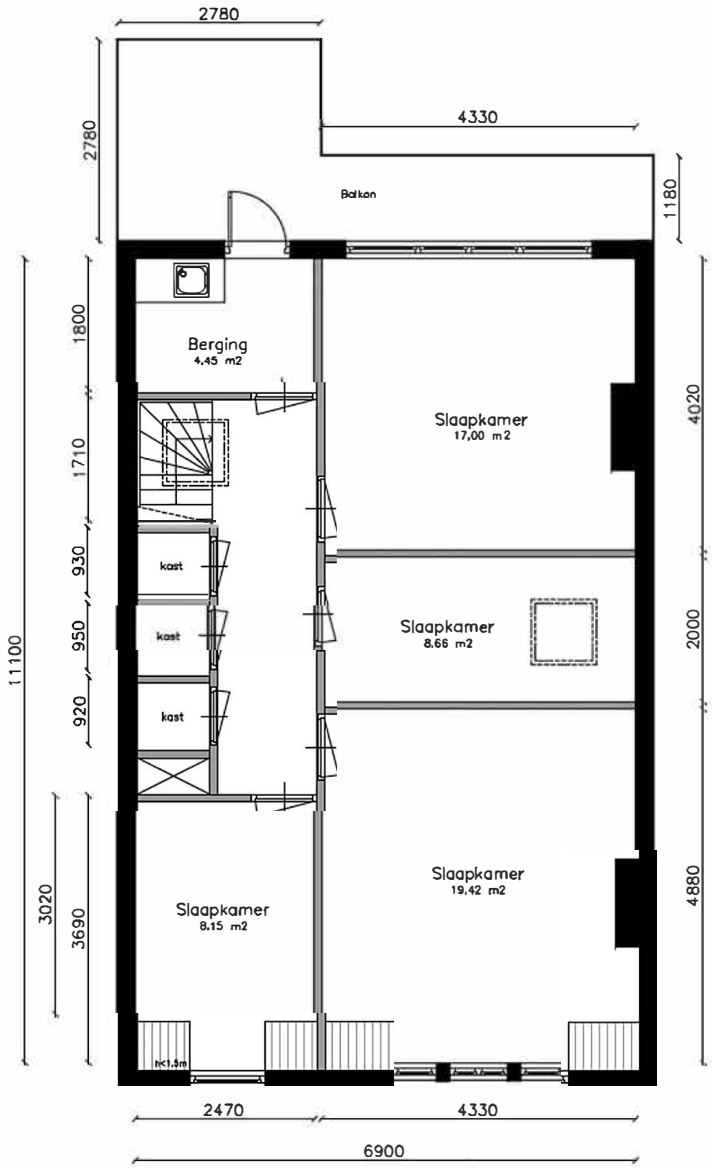


Alle maten in het werk controleren
aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Woningdelen Amsterdam Vergunning- en verhuur advies	3e Verdieping	Schaal 1:100 Formaat: A4 Getekend: BMR	d.d. 15–04–20	Plattegrond, Bestaand

Koninginneweg 132–2

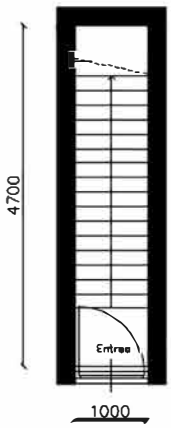
GO = 72,70 m2



Alle maten in het werk controleren
aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Woningdelen Amsterdam Vergunning- en verhuur advies	4e Verdieping	Schaal 1:100 Formaat: A4 Getekend: BMR	d.d. 15–04–20	Plattegrond, Bestaand

Koninginneweg 132–2

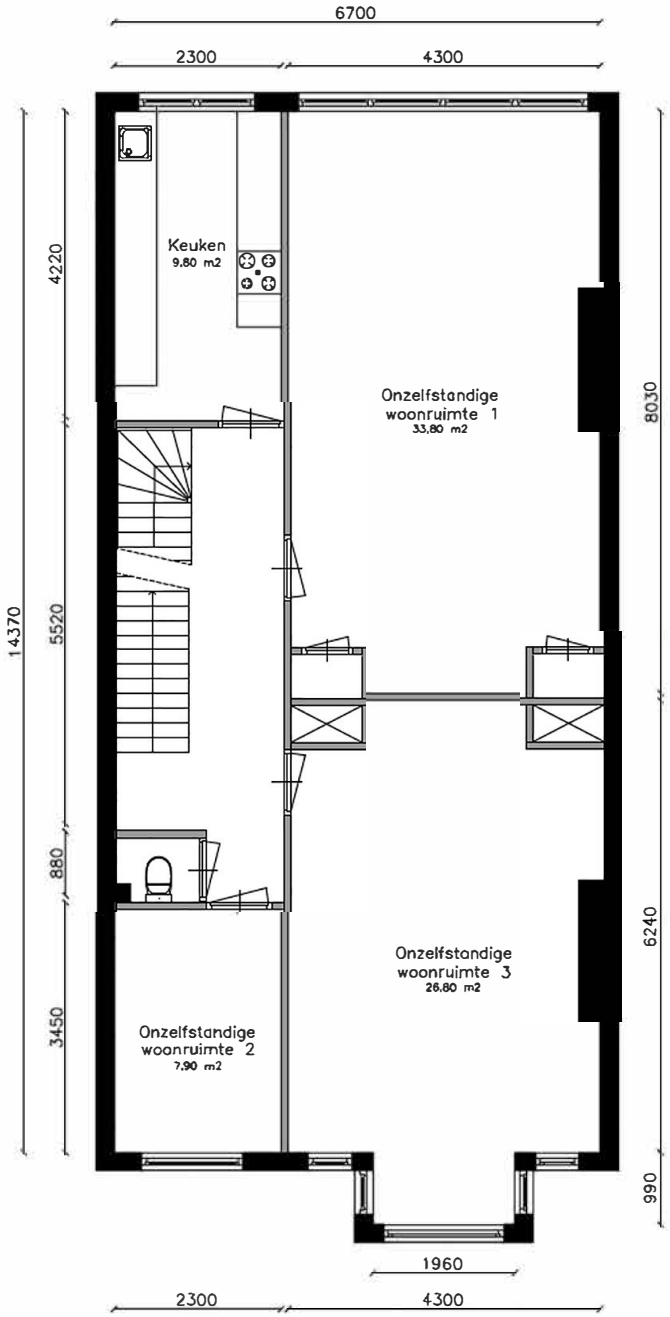


Alle maten in het werk controleren
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Woningdelen Amsterdam Vergunning- en verhuur advies	Begane Grond	Schaal 1:100 Formaat: A4 Getekend: BMR	d.d. 15–04–20	Plattegrond, Nieuw

Koninginneweg 132–2

GO = 96,00 m2

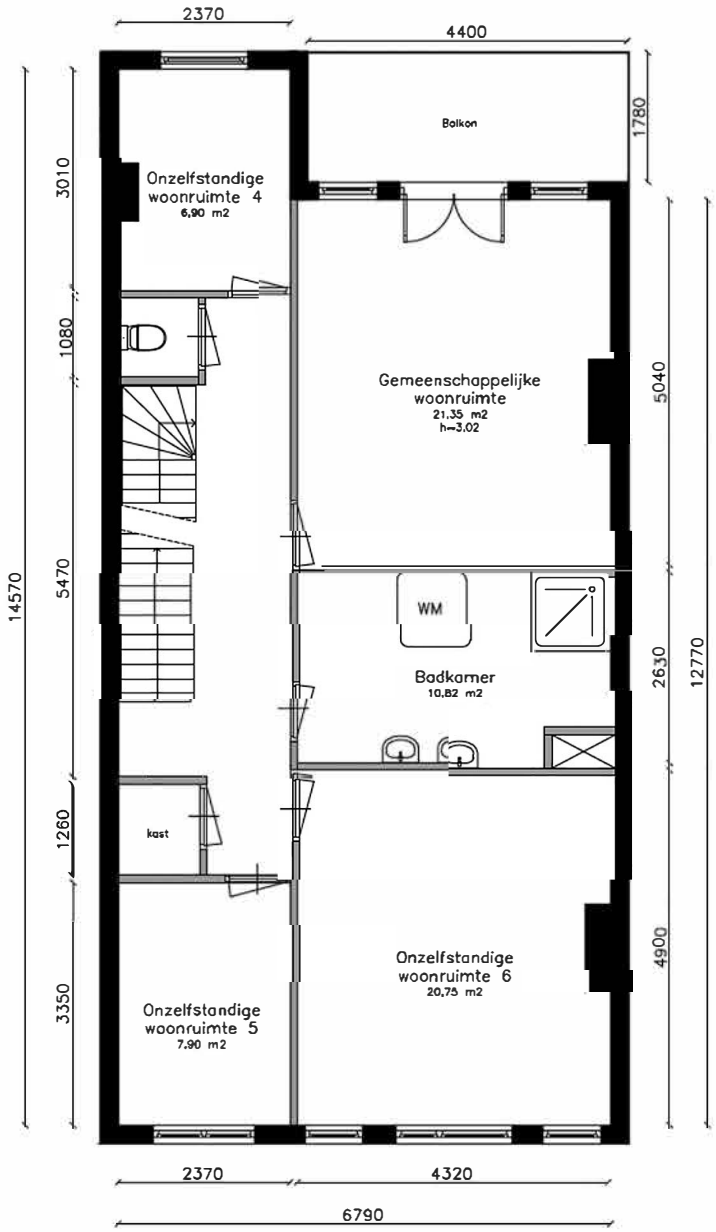


Alle maten in het werk controleren
aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Woningdelen Amsterdam Vergunning- en verhuur advies	2e Verdieping	Schaal 1:100 Formaat: A4 Getekend: BMR	d.d. 15–04–20	Plattegrond, Nieuw

Koninginneweg 132–2

GO = 89,30 m2

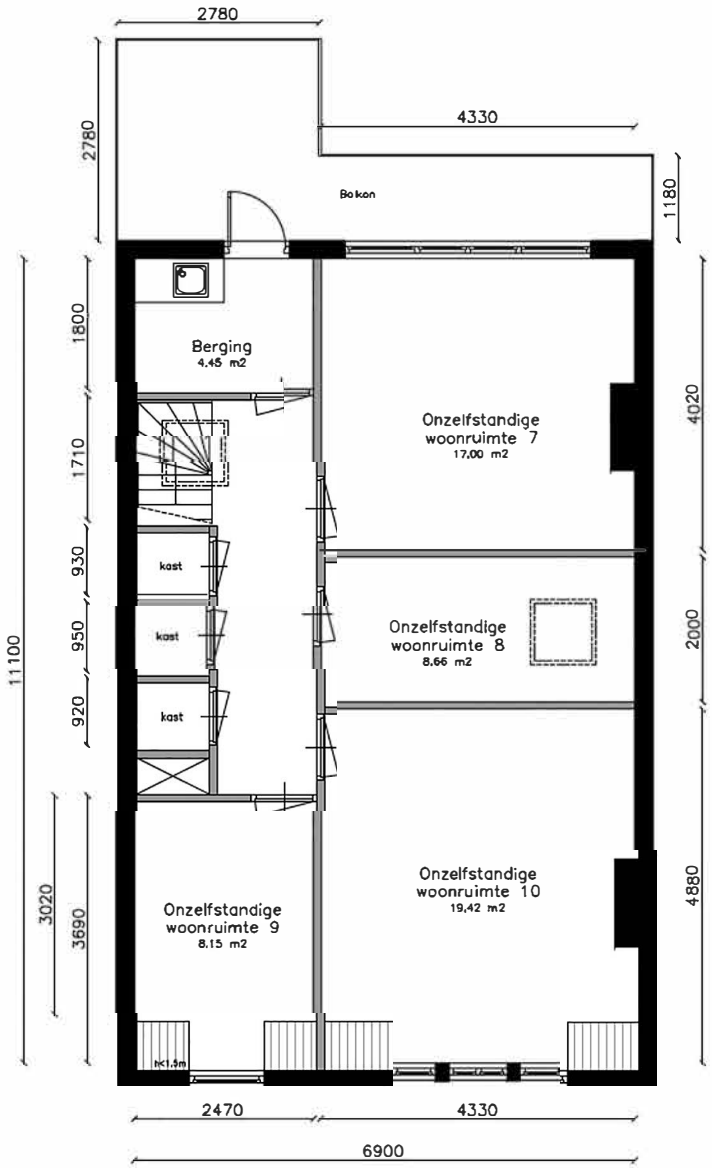


Alle maten in het werk controleren
aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Woningdelen Amsterdam Vergunning- en verhuur advies	3e Verdieping	Schaal 1:100 Formaat: A4 Getekend: BMR	d.d. 15–04–20	Plattegrond, Nieuw

Koninginneweg 132-2

GO = 72,70 m2



Alle maten in het werk controleren
aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Woningdelen Amsterdam Vergunning- en verhuur advies	4e Verdieping	Schaal 1:100 Formaat: A4 Getekend: BMR	d.d. 15-04-20	Plattegrond, Nieuw

Woningdelen Amsterdam
Vergunning- en verhuuradvies

Dhr. 10.2.e
Koninginneweg 132-2
1075 EC Amsterdam

24 april 2020, Amsterdam

Betreft: rapport interne geluidsisolatie Koninginneweg 132-2

Naam medewerker	:10.2.e
Adres (aanvraag)	: Koninginneweg 132-2, 1075 EC Amsterdam
Naam contactpersoon	:10.2.e
E-mailadres contactpersoon	:10.2.e
Aantal bijlagen	: 3



Basisinformatie Koninginneweg 132-2, 1075 EC Amsterdam	
Oppervlakte:	258,00m2 GO
Aantal etages:	Een woonverdieping op de tweede derde en vierde verdieping van het gebouw
Buitenruimte(n):	Een balkon van circa 10m2
Aantal (slaap)kamers:	10
Aantal badkamers:	1
Oppervlakte gemeenschappelijke ruimte:	21,35m2 Woonkamer
Hoogte:	3,02
Bouwjaar:	1912
Type bouwconstructie:	Houtbouw

Woningdelen Amsterdam
Vergunning- en verhuuradvies

Rapport interne geluidsisolatie

Rapportnummer: *20332*
Datum: *24 april 2020*
Betreft: *Koninginneweg 132-2*

Geachte de heer 10.2.e ,

Onze organisatie is verzocht middels enkele principedetails een inschatting te maken van de interne geluidsisolatie van de woning gelegen aan de Koninginneweg 132-2 in Amsterdam. Een rapportage van de geluidsisolatie is noodzakelijk voor het verkrijgen van een omzettingsvergunning voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte naar 10 onzelfstandige woonruimten conform de Huisvestingsverordening 2017, artikel 3.3.2 van de gemeente Amsterdam.

Op basis van de bij ons beschikbare informatie en rekenmethoden conform de NEN EN 12354 standaarden hebben wij een inschatting gemaakt van de interne geluidisolatie van de woning. Deze informatie is zo volledig mogelijk weergeven in dit rapport. Dit geluidsrapport betreft een eerste indicatie op basis van de verstrekte informatie. Indien u meer gedetailleerde informatie over de geluidsisolatiewaarden van de woningscheidende constructie wenst te ontvangen adviseren wij u om geluidsmetingen te laten uitvoeren. Aan dit geluidsrapport kunnen geen rechten worden ontleend. Specifiek voor deze woning maken de wanden, de vloer en het plafond onderdeel uit van de interne woningscheidende constructie. Onderstaand treft u alvast een samenvatting van onze inschattingen voor wat betreft de geluidsisolatiewaarden.

Hoogachtend,

10.2.e

Woningdelen Amsterdam

Samenvatting interne geluidsisolatie – Koninginneweg 132-2		
Wanden (verticaal woningscheidend 220mm gemetselde bakstenen (1/1 steens) constructie)		
	Originele constructie	*Verbeterde constructie*
Luchtgeluidisolatie (Dnt,A,k)	54,0dB (Ilu;k = +2,0dB)	56,0dB (Ilu;k = +4,0dB)
Contactgeluidisolatie (LnT,A)	57,0dB (Ico = +2,0dB)	53,5dB (Ico = +5,5dB)
Vloer/Plafond (horizontaal woningscheidend 230mm houtbouw constructie 25mm vloerdelen verbeterd met een zwevende dekvloer (Type Fermacell 2E32: 2x 10mm gipskartonplaat op 10mm minerale wol) en vrijdragend isolerend plafond met 60mm isolatie)		
	Originele constructie	*Verbeterde constructie*
Luchtgeluidisolatie (Dnt,A,k)	41,0dB (Ilu;k = -11,0dB)	51,0dB (Ilu;k =-1,0dB)
Contactgeluidisolatie (LnT,A)	65,0dB (Ico = -6,0dB)	54,0dB (Ico = +5,0dB)
Algemeen geschatte geluidsisolatiewaarden totale verbeterde constructie:		
Klasse 3 (NEN 1070)		
DnT,A,k (luchtgeluidisolatie) circa 53,5dB (Ilu;k = +1,5dB)		
LnT,A (contactgeluidisolatie) circa 53,5dB (Ico = +5,5dB)		

1. Algemeen

Deze vergunningsaanvraag heeft betrekking op een woning met het bouwjaar 1912. Daarom is het slechts beperkt mogelijk aansluiting te zoeken bij de meest recente NPR 5070 praktijkrichtlijnen. Voor de bepaling van de geluidswerende prestaties is daarom aansluiting gezocht bij de door de Intergemeentelijk werkgroep Bouwfysica werkgroep Geluid (IWB) opgestelde principedetails (inclusief metingen). Daarnaast is voor de bepaling van de interne geluidswering gebruik gemaakt van de meest recente uitgave van NEN EN 12354-1 'Geluidwering bij gebouwen – Deel 1: Luchtgeluid' en NEN EN 12354-2 'Geluidwering bij gebouwen – Deel 2: Contactgeluid'. Uiteraard is ook gekeken naar de huidige voorschriften in de bouw (Bouwbesluit 2012) en de NEN 5077-normen.

2. Normen interne geluidsisolatie

In de Huisvestingsverordening 2017 van de gemeente Amsterdam is bepaald dat de gemeente voor het verlenen van een omzettingsvergunning aanvullende voorwaarden kan stellen ten aanzien van de geluidsisolatie van woningen. Deze zijn:

-De geluidsisolatie tussen de om te zetten woning en de omliggende woningen heeft een luchtgeluidisolatie (DnT,A,k) en een contactgeluidisolatie (LnT,A) die maximaal 5dB minder is dan de waarde voor nieuwbouw woningen conform het Bouwbesluit 2012. Deze eis is daarmee vergelijkbaar met de eis ten aanzien van geluidswering voor logiesfuncties.

Wat betreft de vertaalslag van deze eis in termen van het minimale niveau aan geluidsisolatie komen deze overeen met de volgende waarden:

-De eis voor nieuwbouw woningen voor woningscheidende vloeren en – wanden volgens het Bouwbesluit 2012 afdeling 3.4, art. 3.16 en 3.17, is een luchtgeluidisolatie (DnT,A,k) van groter of gelijk aan 52 dB (komt overeen met de oude Ilu;k eis van 0 dB) en een contactgeluidsisolatie (LnT,A) van kleiner of gelijk aan 54 dB (komt overeen met de oude Ico eis van + 5 dB). Vanwege Europese normering hebben de geluidwaarden uit het Bouwbesluit een andere grootheid gekregen. Een Ilu;k van -5 dB komt overeen met de Bouwbesluit norm van DnT,A,k > 47 dB en een Ico van 0 dB met LnT,A < 59 dB.

Voor deze aanvraag gelden de volgende minimale geluidsisolatievereisten:
- Luchtgeluidisolatie DnT,A,k > 47 dB (komt overeen met Ilu;k van -5 dB)
- Contactgeluidisolatie LnT,A < 59 dB (komt overeen met Ico van 0 dB)
- De gestelde geluidseisen hebben betrekking op alle woningscheidende constructies (vloeren, wanden, plafonds, interne trappen)

De totale geschatte nieuwe geluidisolatie waarden (Dnt,A,k & LnT,A) kunnen worden opgevat al de daadwerkelijke geluidisolatie waarden indien een veiligheidsmarge van 1,5 dB wordt aangehouden (DnT,A,k > 48,5 dB & LnT,A < 57,5 dB).

In de hierop volgende onderdelen van dit geluidsrapport zullen de verschillende constructieve onderdelen van de woning worden behandeld. In het geval van deze aanvraag betreft dit de volgende onderdelen:
-Verticale woningscheidende constructie (wanden)
-Horizontale woningscheidende constructie (vloer/plafond)

3. Verticale woningscheidende constructie (wanden)

Oorspronkelijke constructie:
Conform de constructieve details en tekeningen uit het bouwarchief van de gemeente Amsterdam blijkt dat de ontwerpsituatie van de woning aangeeft dat de wandopbouw t.o.v. de naburige panden bestaat uit stenen wanden van circa 396kg/m2 van 220mm dikte. Een principedetail van deze constructie is zichtbaar in bijlage 1.1 principedetail D0202.3321.

Algemeen:
Conform de door de gemeente Amsterdam (2017) opgestelde geluidsisolatie indicatie maatregelen geldt dat de woningscheidende wand tenminste moet bestaan uit stenen/metselwerk (1/1 steens) van circa 300kg/m2 met aan beide zijden een laag stucwerk van minimaal 1 cm dikte om te voldoen aan de voorwaarden. Wanden van woningen in Amsterdam voldoen in het algemeen aan de gestelde eisen, waardoor geen extra maatregelen nodig zijn.

Specifiek – luchtgeluid wanden:
Op basis van de uitgave NEN-EN 12354-1 kan de interne geluidwering (Geluidisolatie index, Rw) tussen twee ruimten worden afgeleid uit de volgende formules (NEN-EN 12354-1, vergelijking 27):

(1) $R_{Dd,\,w} = R_{s,\,w} + \Delta R_{Dd,\,w}$ dB

Met definities:
- $R_{Dd,\,w}$: De totale geschatte (nieuwe) geluidisolatie index tussen twee ruimten
- $R_{s,\,w}$: De geluidisolatie index van de oorspronkelijke constructie (het scheidingselement)
- $\Delta R_{Dd,\,w}$: De totale verbetering in de geluidsisolatie index

Aan de hand van de onder (1) bepaalde geluidsisolatie index kan de volgende formule (NEN-EN 12354-1, vergelijking 5b) gebruikt worden voor het bepalen van de verhouding tussen het luchtgeluid en de geluidisolatie index tussen twee ruimten:

(2) $D_{nT} = R'_{,\,w} + 10 \log \frac{0{,}32 * V}{Ss}$ dB

Met definities:
- DnT : Luchtgeluid in dB
- R', w : De waargenomen geluidisolatie index van de constructie in dB
- Ss : De oppervlakte van de grootste ruimte(n) in m2
- V : Het volume van de grootste ruimte(n) in m3

Voor dit object gelden de volgende waarden:
- S_s : 21,35m2
- V : 64,48 m3

Conform het principedetail D0202.3321 in bijlage 1.1 en de genoemde metingen in appendix B (NEN EN 12354-1, tabel B.2 regel 2) is de geluidisolatie (luchtgeluid) van de oorspronkelijke constructie (steenachtig/metselwerk, 220mm, circa 396kg/m2) als volgt:
-DnT : 54,0 dB
-Rw : 55,0 dB

Uit bovenstaande waarden blijkt dat de oorspronkelijke constructie **wel** aan de geluidsisolatie eisen van de gemeente Amsterdam (2017) voldoet. Desalniettemin ziet de verbeterde constructie er als volgt uit:
-Constructie: 220mm gemetselde bakstenen (1/1 steens) constructie
-Afwerking: Circa 10mm stucwerk

>Deze aanpassingen geven een Rw waarde verbetering (ΔR_{Dw}) van naar schatting +1,0 dB

Berekening akoestische prestatie (luchtgeluid)

(1) $R_{Dd,\,w} = R_{s,\,w} + \Delta R_{Dd,\,w} \rightarrow R_{Dd,\,w} =$ 55,0 dB + 1,0 dB $\rightarrow R_{Dd,\,w} =$ 56,0 dB

(2) $D_{nT} = R'_{,\,w} + 10 \log \left(\frac{0.32 * V}{Ss} \right)$ dB $\rightarrow D_{nT} =$ (56,0) + (0,0) = 56,0 dB

(3) D_{nT} = 56,0 dB

>Een DnT van 56,0 dB voldoet zodoende aan gemeentelijke norm (Huisvestingsverordening, 2017) van DnT,A,k > 47 dB
>Ook als een foutmarge van 1,5dB wordt toegepast (DnT,A,k > 48,5 dB) voldoet een DnT van 56,0 dB nog aan de norm.

Specifiek – contactgeluid wanden:
Voor het contactgeluid is gekeken naar de geluidswerende prestaties van de oorspronkelijke constructie (principedetail D0202.3321). De waarden van de oorspronkelijke constructie voor contactgeluid uit metingen van de Intergemeentelijke Werkgroep Bouwfysica 'Geluid'. Op basis van de uitgave NEN-EN 12354-2 kan het gecorrigeerde contactgeluid (tussen twee ruimten) worden afgeleid uit onderstaande formule (NEN-EN 12354-2, formule 3):

(3) $L_{nT} = L'_n - 10 \log 0{,}032\ V$

Met definities:
- L'_{nT} : Contactgeluid in dB
- L' : Gemeten, waargenomen of eerder berekend contactgeluid voor constructie in dB
- V : Volume van de grootste ruimte(n) in m3

Om te kunnen bepalen wat het effect is van eventuele aanpassingen kan onderstaande formule worden gebruikt (NEN-EN 12354-2, vergelijking 21):

(4) $L'_{n,\,w} = L_{n,\,eq} - \Delta L_w + K$

Met definities:
- $L'_{n,\,w}$: Contactgeluid in dB
- $L_{n,\,eq}$: Gemeten, waargenomen of eerder berekend contactgeluid voor constructie in dB
- ΔL_w : Verbetering (daling) in niveau van contactgeluid door isolatie verbetering in dB
- K : Correctie voor de geluidstransmissie over flanken in dB

Voor dit object gelden daarom de volgende waarden:
- V : 64,48 m3
- ΔL_w : -0,5 dB (verbetering (daling) in niveau van contactgeluid door isolatie verbetering)
- K : 0 (lage massa vloer i.c.m. hoge massa wanden, zie tabel C1 - NEN EN 12354-2)

Conform het principedetail D0202.3321 in bijlage 1.1 en metingen in appendix E (NEN EN 12354-2) is de geluidsisolatie (contactgeluid) van de bestaand originele constructie (gemetselde wanden, 220mm, circa 396kg/m2) als volgt:
-L'_n : 57,0 dB

Uit bovenstaande waarde blijkt dat de oorspronkelijke constructie **wel** aan de geluidsisolatie eisen van de gemeente Amsterdam (2017) voldoet. Desalniettemin ziet de verbeterde constructie er als volgt uit:
-Constructie: 220mm gemetselde bakstenen (1/1 steens) constructie
-Afwerking: Circa 10mm stucwerk

>Deze aanpassingen geven een ΔL_w waarde verbetering van naar schatting -0,5 dB

Berekening akoestische prestatie (contactgeluid)
(1) $L'_{n,\,w} = L_{n,\,eq} - \Delta L_w + K \rightarrow L'_{n,\,w} = (57{,}0) + (-0{,}5) + (0) \rightarrow L'_{n,\,w} = 56{,}5$ dB
(2) $L_{nT} = L'_n - 10 \log(0{,}032 * V) \rightarrow L_{nT} = (56{,}5) - 10 \log(0{,}032 * 64{,}48) \rightarrow L_{nT} = (56{,}5) - (3{,}0) = 53{,}5$ dB
(3) L_{nT} = 53,5 dB

>Een LnT van 53,5 voldoet zodoende aan gemeentelijke norm (Huisvestingsverordening, 2017) van LnT,A < 59 dB
>Ook als een foutmarge van 1,5dB wordt toegepast (LnT,A < 57,5 dB) voldoet een LnT van 53,5 dB nog aan de vereisten.

4. Horizontale woningscheidende constructie (vloer/plafond)

Oorspronkelijke constructie:
Conform de constructieve details en tekeningen uit het bouwarchief van de gemeente Amsterdam blijkt dat het ontwerp aangeeft dat de vloeropbouw bestaat uit een houten balkvloer van circa 46kg per/m2 van 230mm dikte. Een principedetail van deze constructie is zichtbaar in bijlage 1.2 (principedetail D0202.3322)

Algemeen:
Conform de door de gemeente Amsterdam (2017) opgestelde geluidsisolatie indicatie maatregelen geldt dat voor woningen die gebouwd zijn voor 1940 normaal gesproken een horizontale woningscheidende constructie hebben die bestaat uit een houtenvloer van circa 30-45kg/m2, balklaag dikte van 230mm en 20mm vloerafwerking.

Voor het voldoen aan de geluidsisolatie vereisten zijn de volgende maatregelen op de vloer en plafond afdoende:
-Zwevende dekvloer (type: Fermacell Estrich 2 E 32 of Rigidur E30 MF of Fermacell Estrich 2 E 35)
-Vrijhangend (of gelijkwaardig) isolerend plafond met 2x 12,5 mm gipskarton (bijvoorbeeld Gyproc RF) met een 80 mm isolatielaag.

Specifiek – luchtgeluid vloer/plafond:
Op basis van de uitgave NEN-EN 12354-1 kan de interne geluidwering (Geluidisolatie index, Rw) tussen twee ruimten worden afgeleid uit de volgende formules (NEN-EN 12354-1, vergelijking 27):

(1) $R_{Dd,w} = R_{s,w} + \Delta R_{Dd,w}$ dB

Met definities:
- $R_{Dd,w}$: De totale geschatte (nieuwe) geluidisolatie index tussen twee ruimten
- $R_{s,w}$: De geluidisolatie index van de oorspronkelijke constructie (het scheidingselement)
- $\Delta R_{Dd,w}$: De totale verbetering in de geluidsisolatie index

Om te kunnen voldoen aan de in Huisvestingverordening 2017 gestelde geluidseisen moet bekeken worden of de isolatie voor het luchtgeluid tussen de aangrenzende woningen voldoende is. Aan de hand van de onder (1) bepaalde geluidsisolatie index kan de volgende formule (NEN-EN 12354-1, vergelijking 5b) gebruikt worden voor het bepalen van de verhouding tussen het luchtgeluid en de geluidisolatie index tussen twee ruimten:

(2) $D_{nT} = R'_{,w} + 10 \log \frac{0{,}32 * V}{Ss}$ dB

Met definities:
- DnT : Luchtgeluid in dB
- R', w : De waargenomen geluidisolatie index van de constructie in dB
- Ss : De oppervlakte van de grootste ruimte(n) in m2
- V : Het volume van de grootste ruimte(n) in m3

Voor dit object gelden de volgende waarden:
- S_s : 21,35m2
- V : 64,48 m3

Conform het principedetail D0202.3322 in bijlage 1.2 (en metingen van de BWT bij gelijkwaardige constructies in o.a. de Transvaalkade) en de genoemde metingen in appendix B (NEN EN 12354-1) is geluidswerende prestatie (luchtgeluid) van de originele constructie (houten balken, 230mm en 46kg/m2 massa) als volgt:
-DnT : 41,0 dB
-Rw : 42,0 dB

Uit bovenstaande waarden blijkt dat de oorspronkelijke constructie **niet** aan de geluidsisolatie eisen van de gemeente Amsterdam (2017) voldoet. Om die reden ziet de verbeterde constructie er als volgt uit:

-Vloer:	Laminaat
-Zwevende dekvloer:	Fermacell 2E32 (2x 10mm gipskartonplaat op 10mm minerale wol)
-Balklaag:	230mm houten balken
-Plafond isolatie:	60mm wol-isolatie
-Vrijhangend plafond:	22mm houten regels
-Afwerking:	10mm gipskartonplaat
-Afwerking:	Circa 10mm stucwerk

>Deze aanpassingen geven een Rw waarde verbetering ($\Delta R_{Dd,\,w}$) van naar schatting +9,0 dB (Fermacell, 2017; Meting Transvaalkade 131-3 d.d. 13-10-2010)

Berekening akoestische prestatie (luchtgeluid):

(1) $R_{Dd,\,w} = R_{s,\,w} + \Delta R_{Dd,\,w} \rightarrow R_{Dd,\,w} = 42{,}0\text{ dB} + 9{,}0\text{ dB} \rightarrow R_{Dd,\,w} = 51{,}0\text{ dB}$

(2) $D_{nT} = R'_{,\,w} + 10 \log \left(\frac{0{,}32 * V}{Ss}\right)\text{ dB} \rightarrow D_{nT} = 51{,}0 + (0{,}0) = 51{,}0\text{ dB}$

(3) D_{nT} = 51,0 dB

>Een DnT van 51,0 dB voldoet zodoende aan gemeentelijke norm (Huisvestingsverordening, 2017) van DnT,A,k > 47 dB

>Ook als een foutmarge van 1,5dB wordt toegepast (DnT,A,k > 48,5 dB) voldoet een DnT van 51,0 dB nog aan de norm.

Specifiek – contactgeluid vloer/plafond:

Voor het contactgeluid van de vloer- en plafondconstructie is gekeken naar de geluidswerende prestaties van de oorspronkelijke constructie (principedetail D0202.3322). De waarden van de oorspronkelijke constructie voor contactgeluid uit het principedetail komen voort uit metingen bij vergelijkbare constructies (conform metingen van de Intergemeentelijke Werkgroep Bouwfysica 'Geluid', 2012). Op basis van de uitgave NEN-EN 12354-2 kan het gecorrigeerde contactgeluid (tussen twee ruimten) worden afgeleid uit onderstaande formule (NEN-EN 12354-2, formule 3):

(5) $L_{nT} = L'_n - 10 \log 0{,}032\ V$

Met definities:

- L'_{nT}	:	Contactgeluid in dB
- L'	:	Gemeten, waargenomen of eerder berekend contactgeluid voor constructie in dB
- V	:	Volume van de grootste ruimte(n) in m3

Om te kunnen bepalen wat het effect is van eventuele aanpassingen (verbeteringen) in de constructie op het contactgeluid zijn ten opzichte van het huidige niveau kan onderstaande formule worden gebruikt (NEN-EN 12354-2, vergelijking 21):

(6) $L'_{n,\,w} = L_{n,\,eq} - \Delta L_w + K$

Met definities:

- $L'_{n,\,w}$	:	Contactgeluid in dB
- $L_{n,\,eq}$	:	Gemeten, waargenomen of eerder berekend contactgeluid voor constructie in dB
- ΔL_w	:	Verbetering (daling) in niveau van contactgeluid door isolatie verbetering in dB
- K	:	Correctie voor de geluidstransmissie over flanken in dB

Conform het principedetail D0202.3322 in bijlage 1.2 en metingen in appendix E (NEN EN 12354-2) is de geluidisolatie (contactgeluid) van de originele constructie (houten balken, 230mm en 46kg/m2 massa) als volgt:

-L'n	:	65,0 dB

Uit bovenstaande waarden blijkt dat de oorspronkelijke constructie **niet** aan de geluidsisolatie eisen van de gemeente Amsterdam (2017) voldoet. Om die reden ziet de verbeterde constructie er als volgt uit:

-Vloer:	Laminaat
-Zwevende dekvloer:	Fermacell 2E32 (2x 10mm gipskartonplaat op 10mm minerale wol)
-Balklaag:	230mm houten balken
-Plafond isolatie:	60mm wol-isolatie
-Vrijhangend plafond:	22mm houten regels
-Afwerking:	10mm gipskartonplaat
-Afwerking:	Circa 10mm stucwerk

>Deze aanpassingen geven een ΔL_w waarde verbetering van naar schatting -8 dB (Fermacell, 2017; Meting Transvaalkade 131-3 d.d. 13-10-2010)

Voor dit object gelden daarom de volgende waarden:

- V : 64,48 m3
- ΔL_w : -8,0 dB (verbetering (daling) in niveau van contactgeluid door isolatie verbetering)
- K : 0 (lage massa vloer i.c.m. lage flankwaarden, zie tabel C1 - NEN EN 12354-2)

<u>Berekening akoestische prestatie (contactgeluid)</u>

(1) $L'_{n,w} = L_{n,eq} + \Delta L_w + K \rightarrow L'_{n,w} = (65,0) + (-8,0) + (0) \rightarrow L'_{n,w} = 57,0$ dB

(2) $L_{nT} = L'_n - 10 \log (0,032 * V) \rightarrow L_{nT} = 57,0 - (10 \log 0,032 * (64,48)) \rightarrow L_{nT} = (57,0) - (3,0) = 54,0$ dB

(3) L_{nT} = 54,0 dB

>Een LnT van 54,0 dB voldoet zodoende aan gemeentelijke norm (Huisvestingsverordening, 2017) van LnT,A < 59 dB

>Ook als een foutmarge van 1,5dB wordt toegepast (LnT,A < 57,5 dB) voldoet een L_{nT} van 54,0 dB nog aan de norm.

5. Conclusies

De oorspronkelijke woningscheidende constructie voldoet na het uitvoeren van de genoemde verbeteringen aan de gestelde eisen.
-De verticaal geplaatste woningscheidende wanden bestaan overeenkomstig principedetail D0202.3321 uit een 220mm steenachtige gemetselde constructie (396kg/m2).
-De vloer/plafond constructie is overeenkomstig principedetail D0202.3322 uitgevoerd met een 230mm (46kg/m2) houten balkvloer.

Hierdoor wordt ruimschoots voldaan aan de voor de aanvraag geldende eisen voor:
- Luchtgeluidisolatie DnT,A,k > 48,5 dB (komt overeen met Ilu;k van 0 dB) inclusief foutmarge voor de berekening van 1,5dB
- Contactgeluidisolatie LnT,A < 57,5 dB (komt overeen met Ico van +5 dB) inclusief een foutmarge voor de berekening van 1,5dB

In het algemeen zorgt de geluidswerende constructie naar schatting voor een akoestische prestatie met de volgende waarden:

Conclusie interne geluidsisolatie – Koninginneweg 132-2		
Wanden (verticaal woningscheidend 220mm gemetselde bakstenen (1/1 steens) constructie)		
	Originele constructie	*Verbeterde constructie*
Luchtgeluidisolatie (Dnt,A,k)	54,0dB (Ilu;k = +2,0dB)	56,0dB (Ilu;k = +4,0dB)
Contactgeluidisolatie (LnT,A)	57,0dB (Ico = +2,0dB)	53,5dB (Ico = +5,5dB)
Vloer/Plafond (horizontaal woningscheidend 230mm houtbouw constructie 25mm vloerdelen verbeterd met een zwevende dekvloer (Type Fermacell 2E32: 2x 10mm gipskartonplaat op 10mm minerale wol) en vrijdragend isolerend plafond met 60mm isolatie)		
	Originele constructie	*Verbeterde constructie*
Luchtgeluidisolatie (Dnt,A,k)	41,0dB (Ilu;k = -11,0dB)	51,0dB (Ilu;k =-1,0dB)
Contactgeluidisolatie (LnT,A)	65,0dB (Ico = -6,0dB)	54,0dB (Ico = +5,0dB)
Algemeen geschatte geluidsisolatiewaarden totale verbeterde constructie:		
Klasse 3 (NEN 1070)		
DnT,A,k (luchtgeluidisolatie) circa 53,5dB (Ilu;k = +1,5dB)		
LnT,A (contactgeluidisolatie) circa 53,5dB (Ico = +5,5dB)		

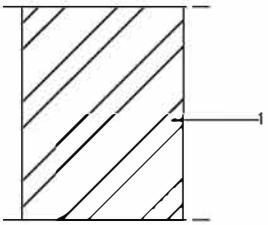
Bijlagen:
-1.1 Principedetail D0202.3321: verticale woningscheidende constructie (wanden)
-1.2 Principedetail D0202.3322: horizontale woningscheidende constructie (vloer en plafond)
-2.1 Plattegrond(en) 1:100 - Koninginneweg 132-2
-3.1 Bouwtekeningen - Koninginneweg 132-2

Koninginneweg 132-2

Constructie: Constructie wanden	Bouwstijlperiode: 1910 – 1920	type WB 1912.01

Oorspronkelijke constructie								Verbeterde constructie							
Basis Wandtype	Dikte mm	Massa kg/m2	DNTA dB*	Rw dB	ILU dB	LNTA dB*	Ico dB	Variant	Dikte mm	Massa kg/m2	DNTA dB	Rw	ILU;k dB	LNTA dB	Ico dB
1912	220	396	54	55	+2	57	+2	191201	230	421	56	57	+4	53,5	+5,5

Oorspronkelijke constructie



nr	dikte mm	materiaalsoort
1	220	Gemetselde bakstenen

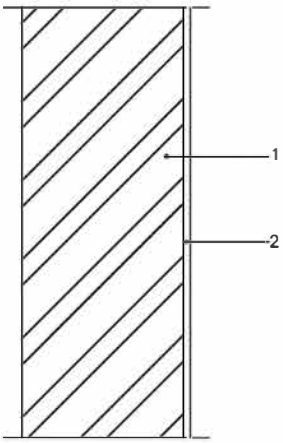
Geluidgegevens in dB

Hz	125	250	500	1000	2000
DnT				54	
LnT				57	

Bronvermelding:	'NEN EN 12354-1 & NEN EN 12354-2'
gemeten:	'Intergemeentelijke werkgroep Bouwfysica (2012) metingen: 'Borneokade 50 d.d. 1-11-1999 – Constructieve woorden Appendix V (NEN EN 12354-1) & Appendix D (NEN EN 12354-2)'

Verbeterde constructie

Voldoet aan eis DnT,A,k > 47dB (of Ilu,k 0 dB) & aan eis LnT,A < 59dB (of Ico > 0dB)



nr	dikte mm	materiaalsoort
1	220	Gemetselde bakstenen
2	10	Stucwerk

Hz	125	250	500	1000	2000
DnT				56	
LnT				53,5	

Bronvermelding:	'NEN EN 12354-1 & NEN EN 12354-2'
gemeten:	'Intergemeentelijke werkgroep Bouwfysica (2012) metingen: 'Borneokade 50 d.d. 1-11-1999 – Constructieve woorden Appendix V (NEN EN 12354-1) & Appendix D (NEN EN 12354-2)'

Genomen maatregelen:

Stucwerk aangebracht op de wanden ter verbetering van de geluidswerendheid van de woning

Geluidswering woning voldoet aan eisen t.b.v. geluidsisolatie Huisvestingsverordening 2017 artikel 3.3.2 Gemeente Amsterdam

Woning voldoet aan eisen brandveiligheid (bouwbesluit 2012)

Versie:	1
Datum:	24-04-2020
Getekend:	PDG

Naslag:

Woningdelen Amsterdam
Vergunning- en verhuur advies

* berekend uit: DNTA= Ilu +52, resp LNTA= 59 – Ico

Principedetail D0202.3321

Vereniging Bouw- & Woningtoezicht Nederland

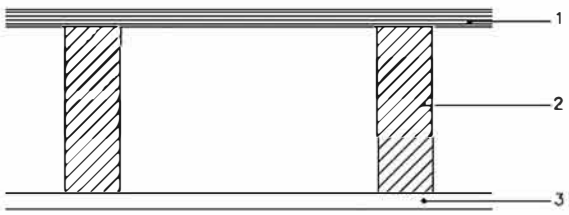
Alle maten in het werk controleren, van deze tekening kan geen rechten worden ontleend

Koninginneweg 132–2

Constructie: Houten vloer / Plafond | **Bouwstijlperiode:** 1910 – 1920 | **type** VB 191201

Oorspronkelijke constructie

Basis Vloertype	Dikte mm	Massa kg/m2	DNTA dB*	Rw	ILU dB	LNTA dB*	Ico dB
1912	277	46	41	42	−11	65	−6



nr	dikte mm	materiaalsoort
1	25	Houten vloerdelen
2	230	Balklaag 230 x80 hoh 700
3	22	Houten regels

Geluidgegevens in dB

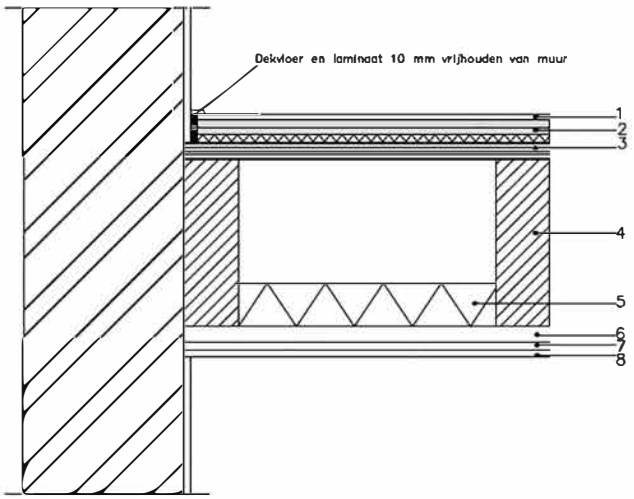
Hz	125	250	500	1000	2000
DnT				41	
LnT				65	

Bronvermelding: 'NEN EN 12354–1 & NEN EN 12354–2'

gemeten: 'Intergemeentelijke werkgroep Bouwfysica (2012) metingen: 'Bornsekade 50 dd. 1–11–1998 – Constructieve waarden Appendix V (NEN EN 12354–1) & Appendix D (NEN EN 12354–2)'

Verbeterde constructie

Voldoet aan eis DnT,A,k > 47dB (of Ilu,k 0 dB) & aan eis LnT,A < 59dB (of Ico > 0dB)



nr		materiaalsoort
1	8	Laminaat
2	30	Fermacell 2E32 (2x 10 mm gipskartonplaat op 10 mm minerale wol)
3	25	Houten vloerdelen
4	230	Balklaag 230 x80 hoh 700
5	60	60 mm wol–isolatie
6	22	Houten regels
7	10	10mm gipskartonplaat (of vergelijkbaar)
8	10	10mm stucwerk

Hz	125	250	500	1000	2000
DnT				51	
LnT				54	

Bronvermelding: 'NEN EN 12354–1 & NEN EN 12354–2'

gemeten: 'Intergemeentelijke werkgroep Bouwfysica (2012) metingen: 'Bornsekade 50 d.d. 1–11–1998 – Constructieve waarden Appendix V (NEN EN 12354–1) & Appendix D (NEN EN 12354–2)'

Genomen maatregelen:

Op de bestaande houten vloerdelen Fermacell 2E32 (zwevend) geplaatst

Isolatiemateriaal 60mm (minerale wol) aangebracht

Afgewerkt met 10 mm gipskartonplaat (of vergelijkbaar) en 10 mm stucwerk

Geluidswering woning voldoet aan eisen t.b.v. geluidsisolatie Huisvestingsverordening 2017 artikel 3.3.2 Gemeente Amsterdam

Woning voldoet aan eisen brandveiligheid (bouwbesluit 2012)

Versie: 1

Datum: 24–04–2020

Getekend: PDG

Noslag:

* berekend uit: DNTA= Rw +52, resp LNTA= 59 – Ico

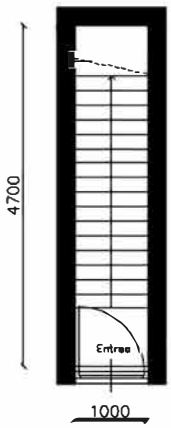
Woningdelen Amsterdam
Vergunning- en verhuur advies

Principedetail D0202.3322

Vereniging Bouw- & Woningtoezicht Nederland

Ik mag in het werk controleren. Aan deze tekening kan geen rechten worden ontleend

Koninginneweg 132–2

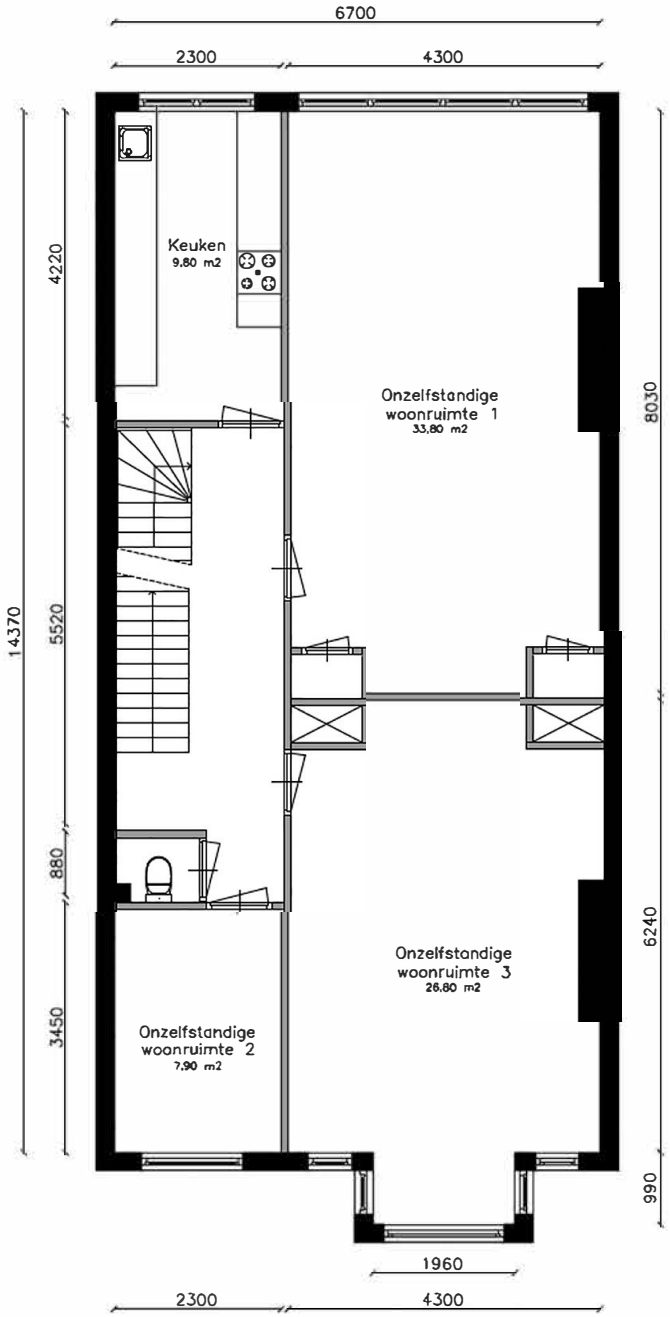


Alle maten in het werk controleren
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Woningdelen Amsterdam Vergunning- en verhuur advies	Begane Grond	Schaal 1:100 Formaat: A4 Getekend: BMR	d.d. 15–04–20	Plattegrond, Nieuw

Koninginneweg 132–2

GO = 96,00 m2

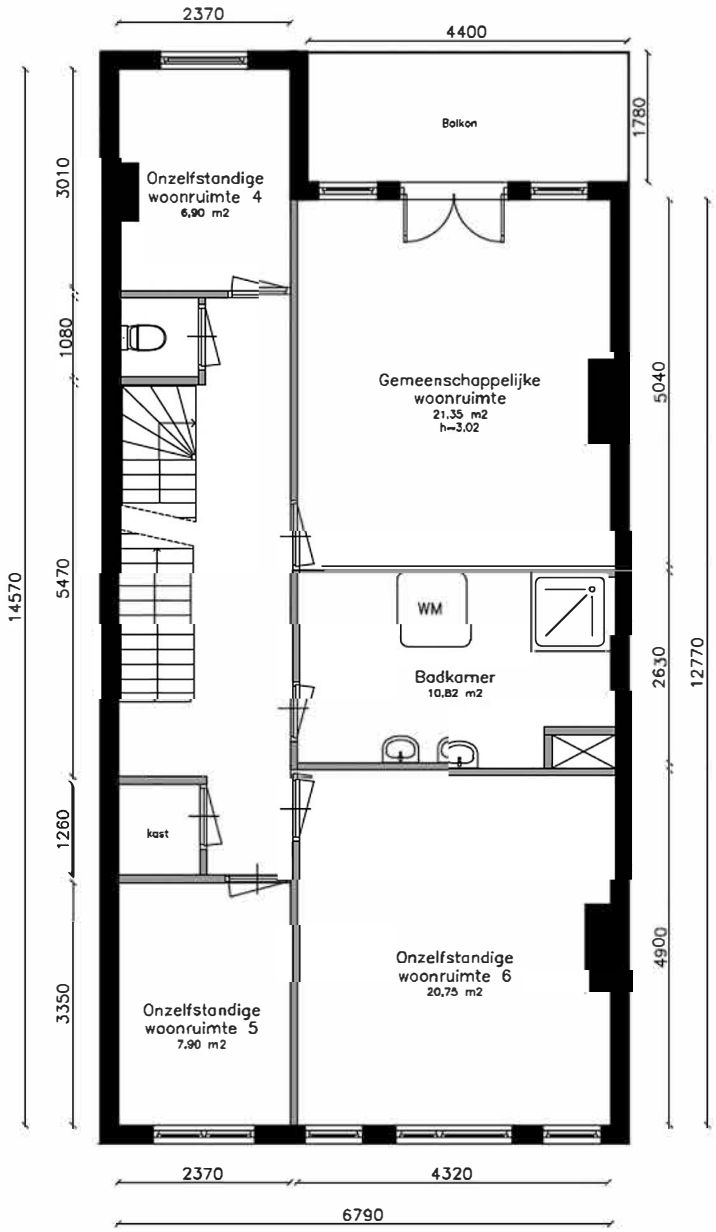


Alle maten in het werk controleren
aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Woningdelen Amsterdam Vergunning- en verhuur advies	2e Verdieping	Schaal 1:100 Formaat: A4 Getekend: BMR	d.d. 15–04–20	Plattegrond, Nieuw

Koninginneweg 132–2

GO = 89,30 m2

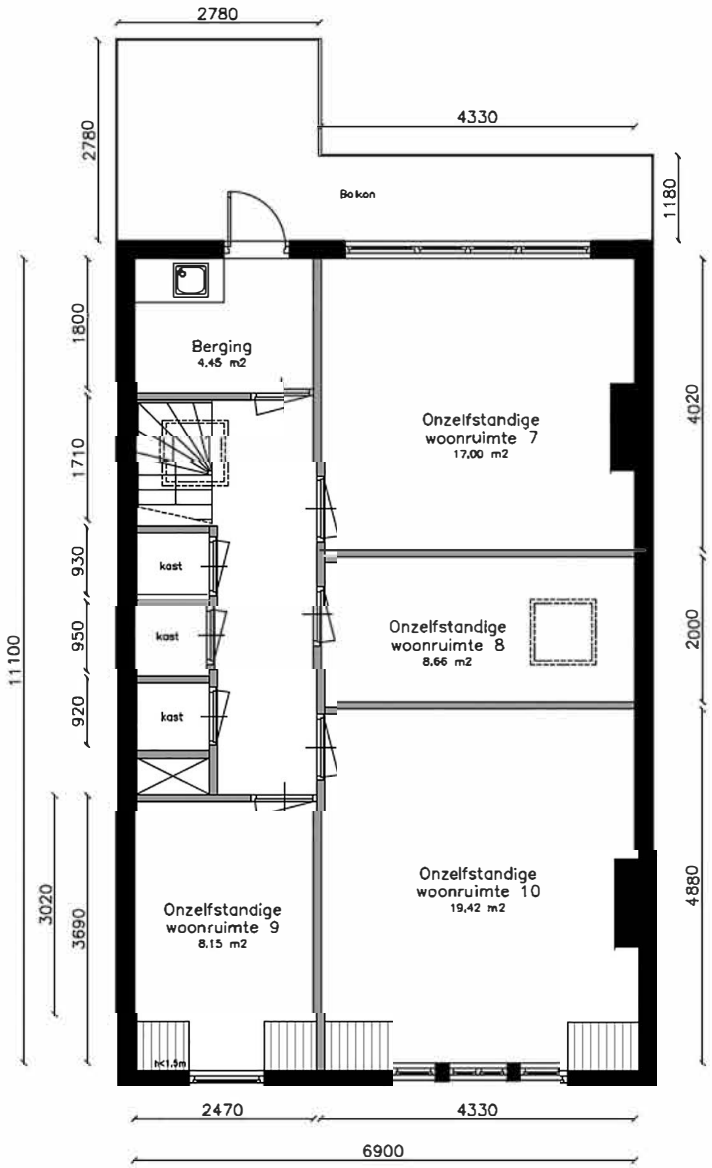


Alle maten in het werk controleren
aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Woningdelen Amsterdam Vergunning- en verhuur advies	3e Verdieping	Schaal 1:100 Formaat: A4 Getekend: BMR	d.d. 15–04–20	Plattegrond, Nieuw

Koninginneweg 132-2

GO = 72,70 m2

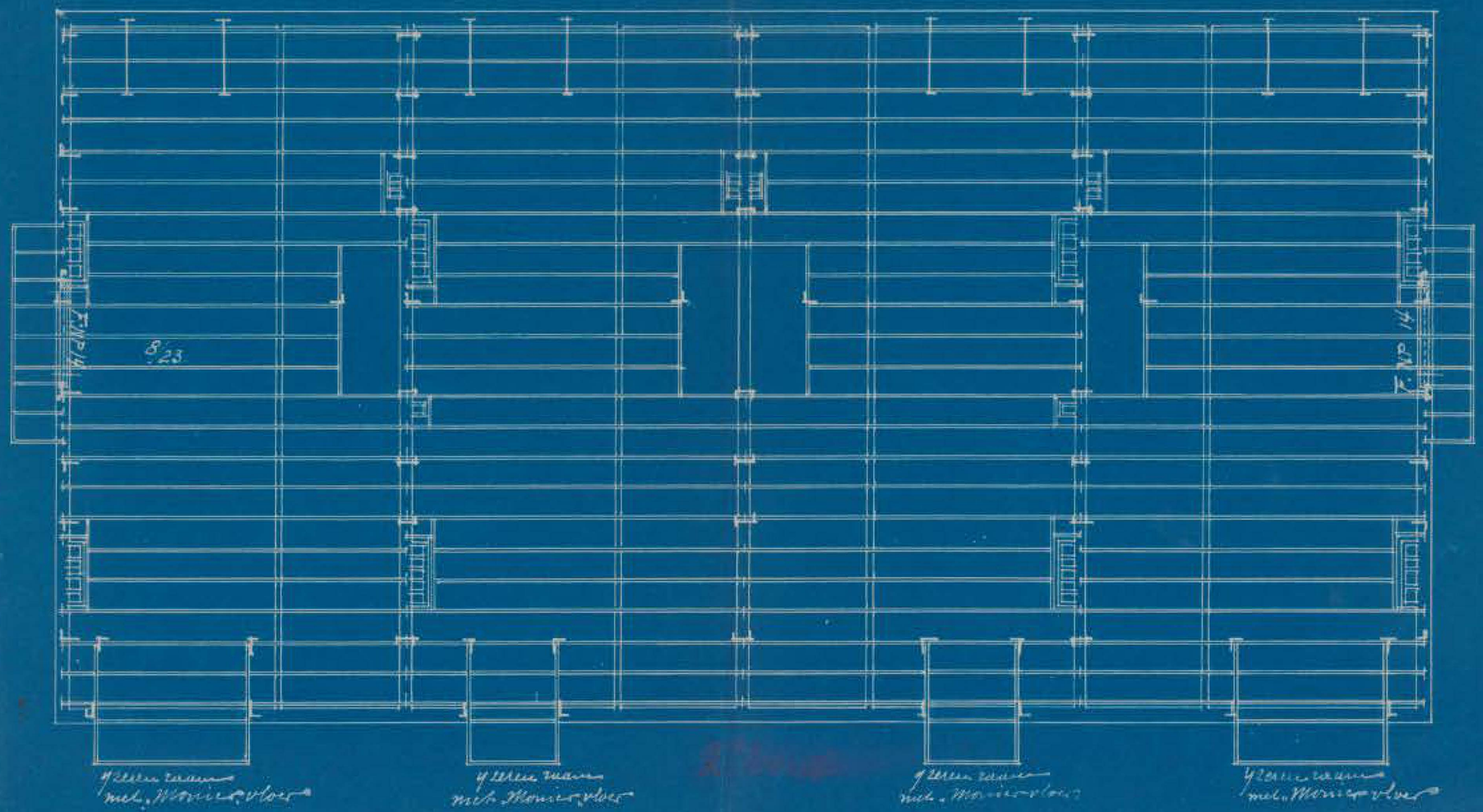


Alle maten in het werk controleren
aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Woningdelen Amsterdam Vergunning- en verhuur advies	4e Verdieping	Schaal 1:100 Formaat: A4 Getekend: BMR	d.d. 15-04-20	Plattegrond, Nieuw

BALKLAAG V/D 2de VERD:

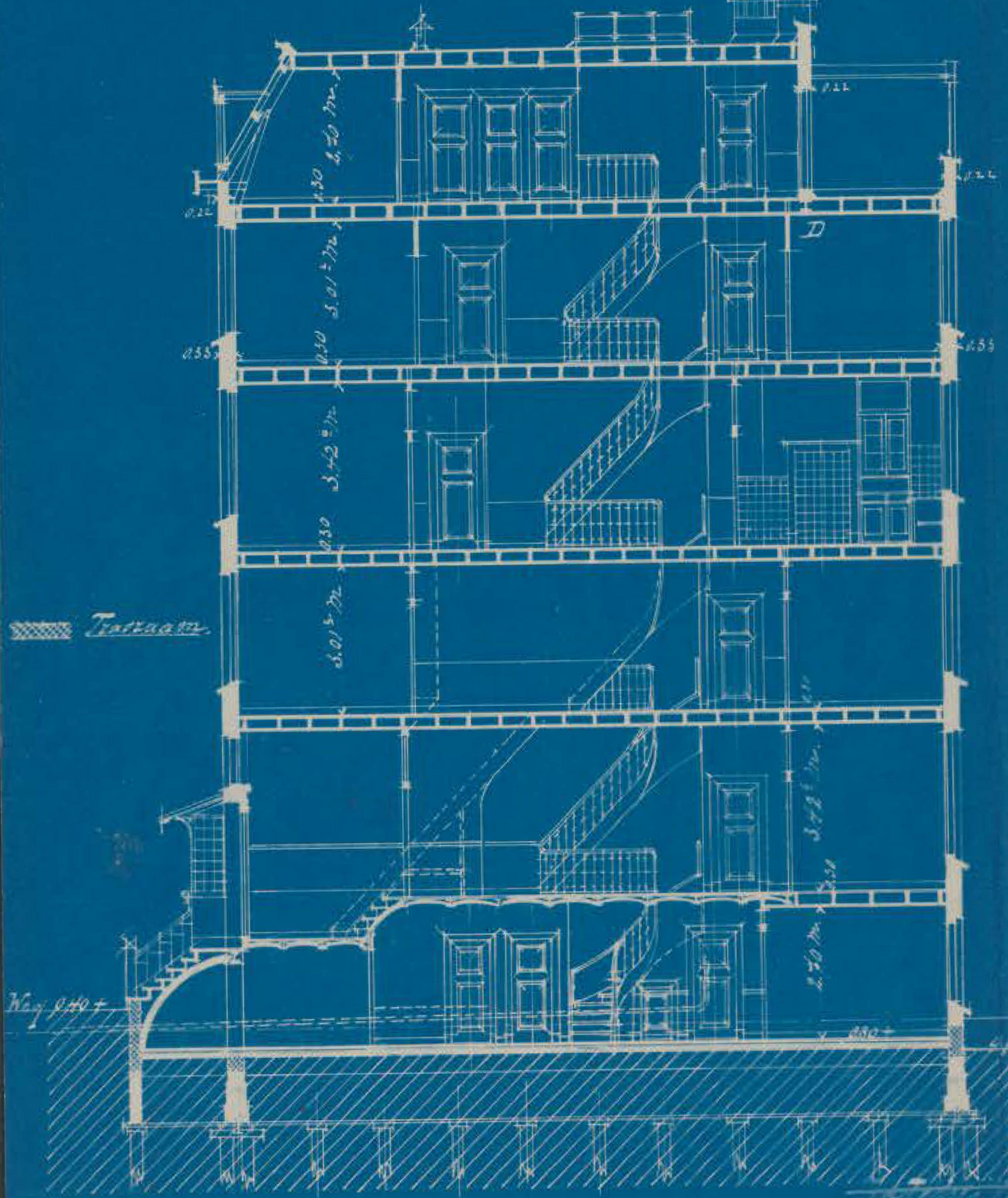
BLAD -11-



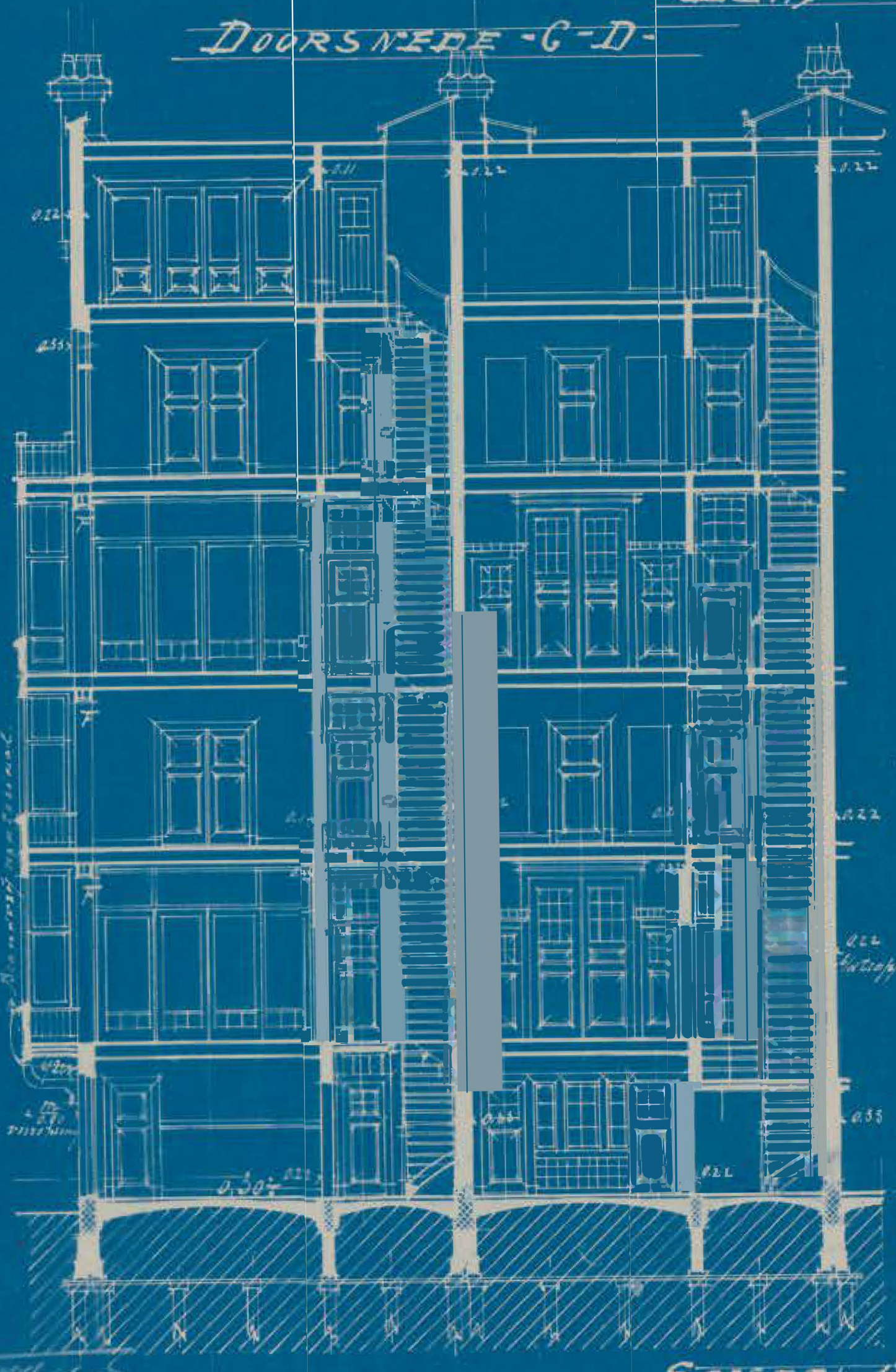
SCHAAL 1 à 100

BLAD -15-

DOORSNEDE -A-B-



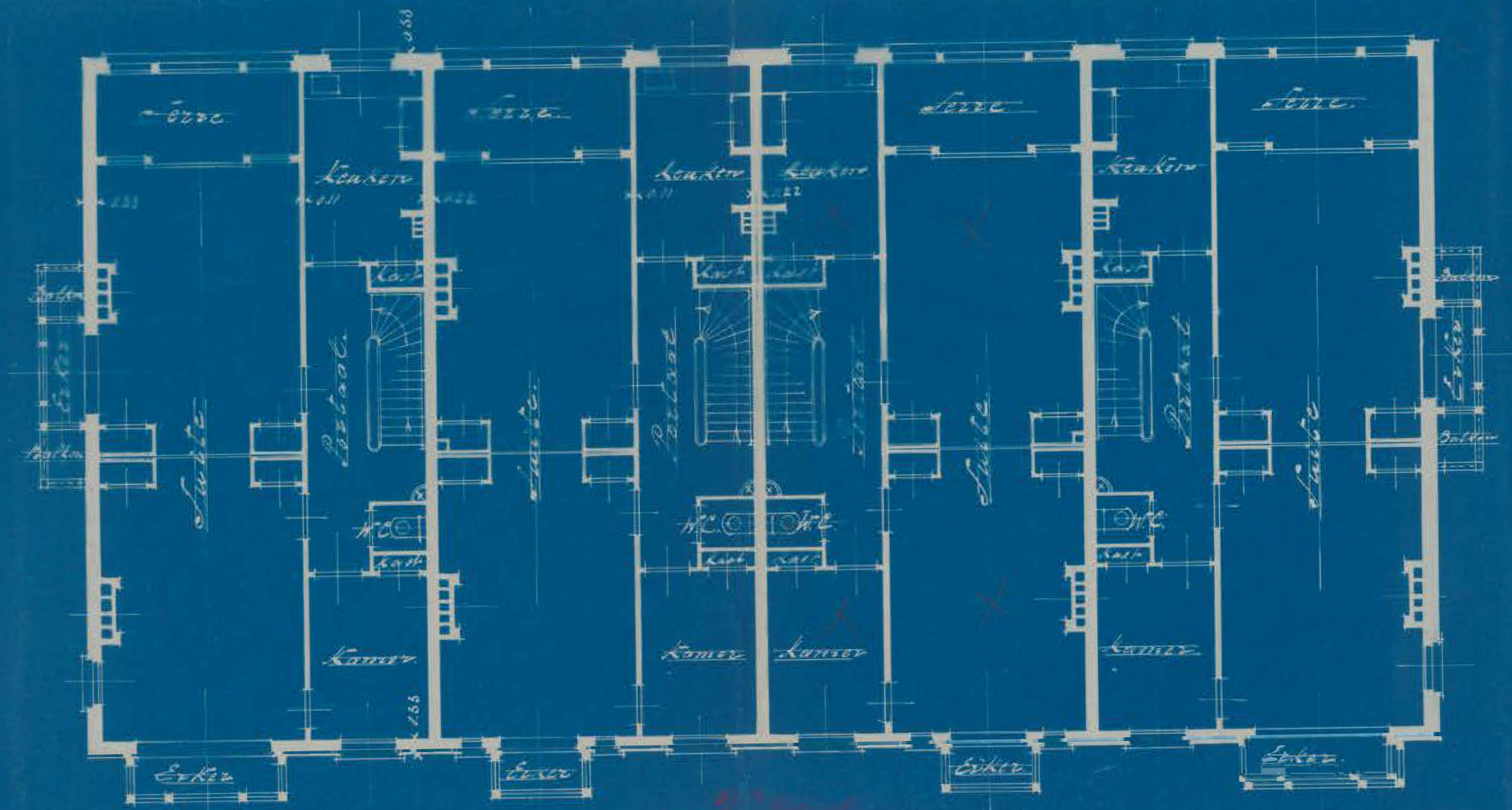
DOORSNEDE -C-D-



SCHAAL 1:100

2de VERDIEPING.

BLAD -6-


Keuken
Keuken
Keuken
Keuken
Kamer
Kamer
Kamer

VOORGEVELS.

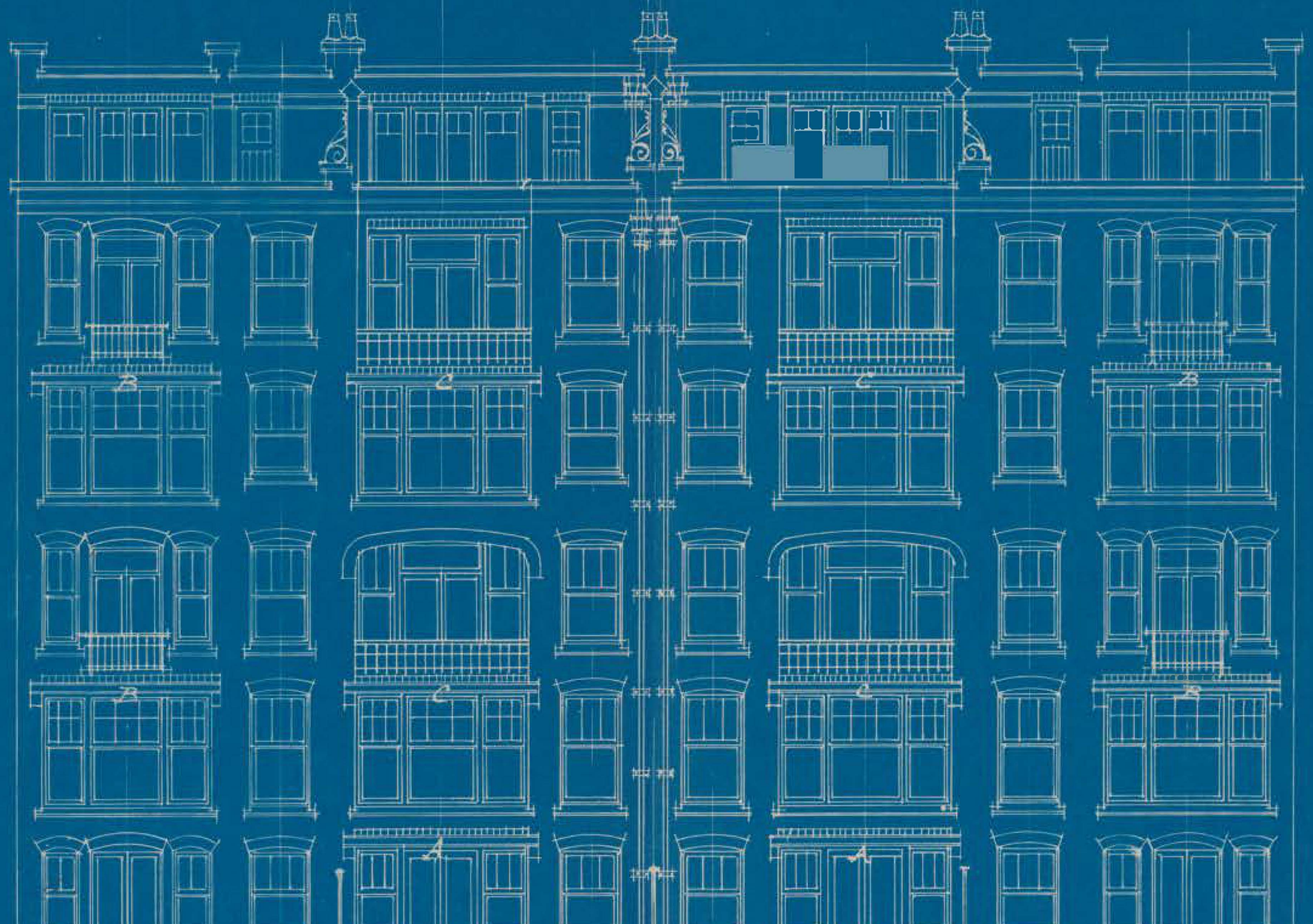
BLAD - 16 -



SCHAAL 1:100

ACHTERGEVELS.

BLAD - 18 -



SCHAAL 1 à 100

huurcommissie

Woonruimte

Koninginneweg 1322
1075 EC Amsterdam

Huurprijscheck zelfstandige woonruimte

1. Oppervlakte van vertrekken

Ruimte & vertrekken	m²	verwarmd	Punten
Slaapkamer (1)	33,80 m²	Ja	
Slaapkamer (2)	26,80 m²	Ja	
Slaapkamer (3)	7,90 m²	Ja	
Keuken	9,80 m²	Ja	
Slaapkamer (4)	6,90 m²	Ja	
Slaapkamer (5)	21,35 m²	Ja	
Badkamer	10,82 m²	Ja	
Slaapkamer (6)	20,75 m²	Ja	
Slaapkamer (7)	7,90 m²	Ja	
Slaapkamer (8)	17,00 m²	Ja	
Slaapkamer (9)	8,66 m²	Ja	
Slaapkamer (10)	8,15 m²	Ja	
Slaapkamer (11)	19,42 m²	Nee	
Punten vertrekken	199,25 m²		199,00
Subtotaal			199,00

2. Oppervlakte overige ruimten

Ruimte & vertrekken	m²	verwarmd	Punten
Berging	4,45 m²	Ja	
Punten overige ruimten	4,45 m²		3,00
Subtotaal			202,00

3. Verwarming & installaties

		Punten
Verwarming	Centrale verwarming (eigen cv-ketel)	
Aantal verwarmde vertrekken	12	24,00
Aantal verwarmde overige ruimten	1	1,00
Punten verwarming		25,00
Huistelefoon met video	Nee	0,00
Subtotaal		227,00

4. Energieprestatie

		Punten
Woonvorm	Meergezinswoning (b.v. een flat of etagewoning)	
Energielabel	Label G	0,00
Punten energieprestatie		0,00
Subtotaal		227,00

5. Keuken

		Punten
Voorzieningen Keuken		
Inbouw vaatwasmachine	1	1,25
Luxe mengkraan (b.v. éénhandsbediening)	1	0,25
Het aanrecht is langer dan 2 meter	1	7,00
Inbouw kookplaat (gas/elektrisch)	1	0,50
Punten keuken *		9,00
Subtotaal		236,00

6. Sanitair

		Punten
Toiletten	2	6,00
Wastafels	2	2,00
Voorzieningen Badkamer		
Alleen aparte douche	1	4,00
Punten sanitair *		12,00
Subtotaal		248,00

7. Woonvoorzieningen gehandicapten

	Punten
Punten voorzieningen gehandicapten	0,00
Subtotaal	248,00

8. Privé-buitenruimten

Ruimte & vertrekken	m²	Punten
Balkon (1) (1,78 x 4,40)	7,83 m²	
Balkon (2)	13,10 m²	
Punten privé-buitenruimten	20,93 m²	2,00
Subtotaal		250,00

9. Punten voor de WOZ-waarde

		Punten
WOZ-waarde	€ 1.511.000,00	210,00
WOZ-waarde woning in COROP-gebieden Amsterdam of Utrecht	Nee	
Hoogniveau renovatie of bouwjaar woning 2015 of later?	Nee	
Punten WOZ-waarde		210,00
Subtotaal		460,00

10. Renovatie

	Punten
Punten renovatie	0,00
Subtotaal	460,00

11. Hinderlijke situaties (vervallen per 1 oktober 2015)

12. Zorgwoning

		Punten
Zorgwoning	Nee	0,00
Punten zorgwoning*		0,00
Subtotaal		460,00

13. Punten voor schaarstegebied (vervallen per 1 oktober 2015)

14. Rijksmonument

	Punten
Geen	0,00
Subtotaal	460,00

Gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen

Ruimte & vertrekken	m²	wooneenheden	verwarmd	Punten
Punten verwarming				
Punten gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen *				0,00
Subtotaal				460,00

Puntenwaarde totaal

	Totaal
Totaal aantal punten (afgerond)	460
Maximale huurprijs op basis van punten	€ 2.420,14
15% toeslag voor beschermd stads- en dorpsgezicht	€363,02
Maximale huurprijs per 1 juli 2019 (kale huurprijs)	€ 2.783,16

*Deze uitkomsten zijn gebaseerd op complexe berekeningen. Indien u meer wilt weten over de rekenregels, dan kunt u dit nalezen in het beleidsboek waarderingsstelsel zelfstandige woonruimte.

Toelichting bij *

- Aftrek voor toilet in badkamer
  Als er een toilet is in de bad- of doucheruimte, wordt 1 m² van de oppervlakte van deze ruimte afgetrokken.
- Aftrek voor ontbreken vaste trap
  Als er geen vaste trap naar de zolder is, wordt 5 punten afgetrokken van het aantal punten van de oppervlakte van de zolderruimte. Krijgt de oppervlakte minder dan 5 punten, dan kan het resultaat niet negatief zijn.
- Aftopping extra kwaliteit keukens.
  Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor de lengte van het aanrecht.
- Aftopping extra kwaliteit sanitair.
  Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor douche en/of bad.
- Punten zorgwoning. Als er sprake is van een zorgwoning, wordt het aantal punten automatisch verhoogd met 35% over de onderdelen 1 t/m 9.1 + 10.
- Punten gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen
  De berekening van het aantal punten voor gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen is hetzelfde als voor de eigen ruimten en voorzieningen. De punten worden alleen verdeeld over het aantal wooneenheden die hiervan gebruik maakt.

Disclaimer

Deze puntentelling is samengesteld op 22-4-2020 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. U vindt de Huurprijscheck op Huurcommissie.nl Zowel huurders als verhuurders kunnen gebruik maken van de online Huurprijscheck. Als gegevens correct zijn ingevuld is de uitkomst een zorgvuldige indicatie van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs. Toch kan een onderzoek door de Huurcommissie tot een afwijkend puntentotaal leiden. Bijvoorbeeld omdat de oppervlakte preciezer wordt opgemeten, of omdat de Huurcommissie een ander oordeel heeft over aard of kwaliteit van voorzieningen. Onderhoudsgebreken hebben geen invloed op het puntentotaal, maar kunnen wel zorgen voor een (tijdelijke) verlaging/ bevriezing van de betaalde huurprijs. Daarvoor moet dan wel een procedure bij de Huurcommissie worden gevoerd.

kadaster

BETREFT
Amsterdam U 9923 A8

UW REFERENTIE
Koninginneweg 132-2

GELEVERD OP
30-03-2020 - 17:19

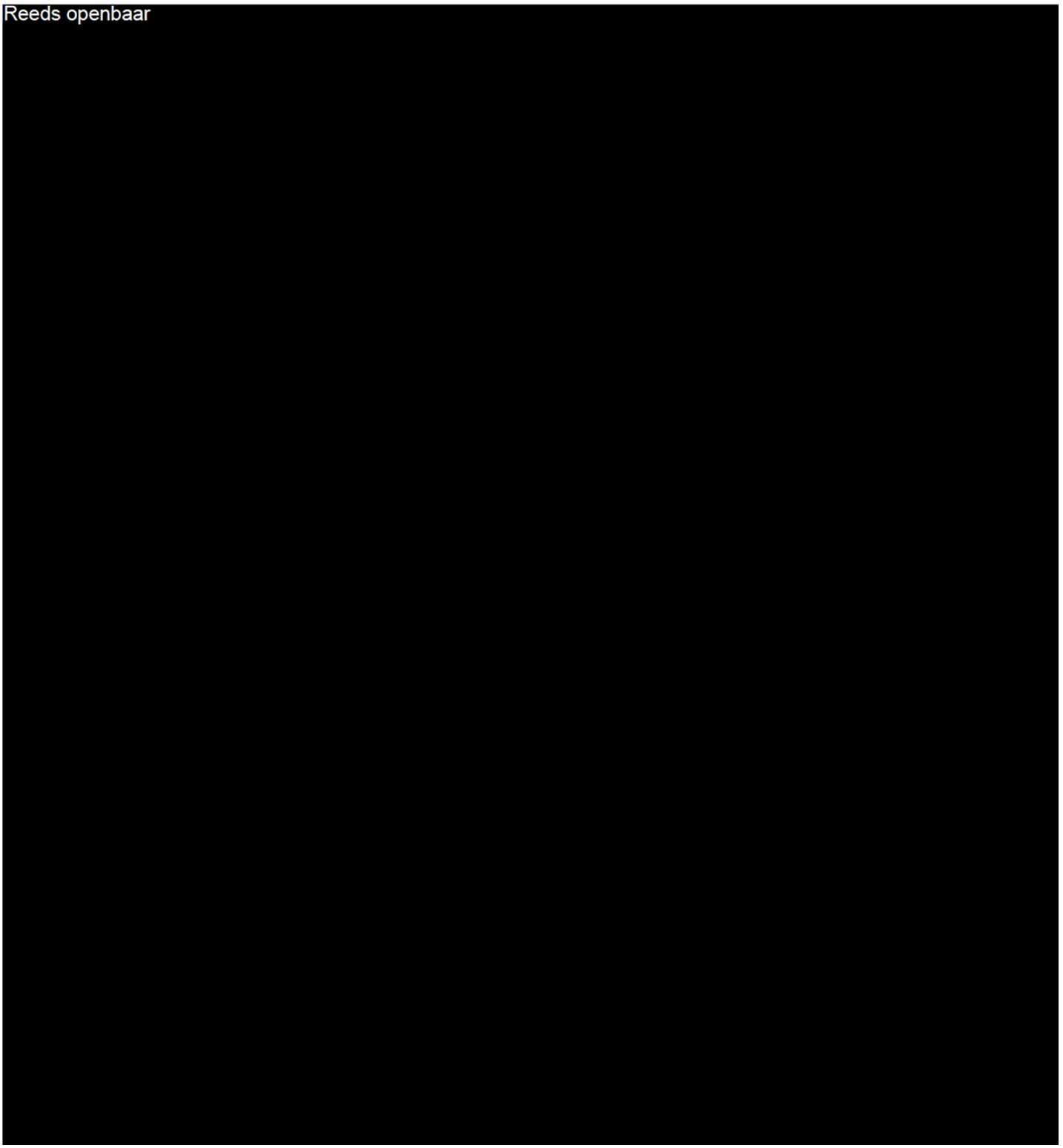
PRODUCTIEORDERNUMMER
S11058993568

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
30-03-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
30-03-2020 - 14:59

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie



kadaster

BETREFT
Amsterdam U 9923 A8

UW REFERENTIE
Koninginneweg 132-2

GELEVERD OP
30-03-2020 - 17:19

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11058993568

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
30-03-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
30-03-2020 - 14:59

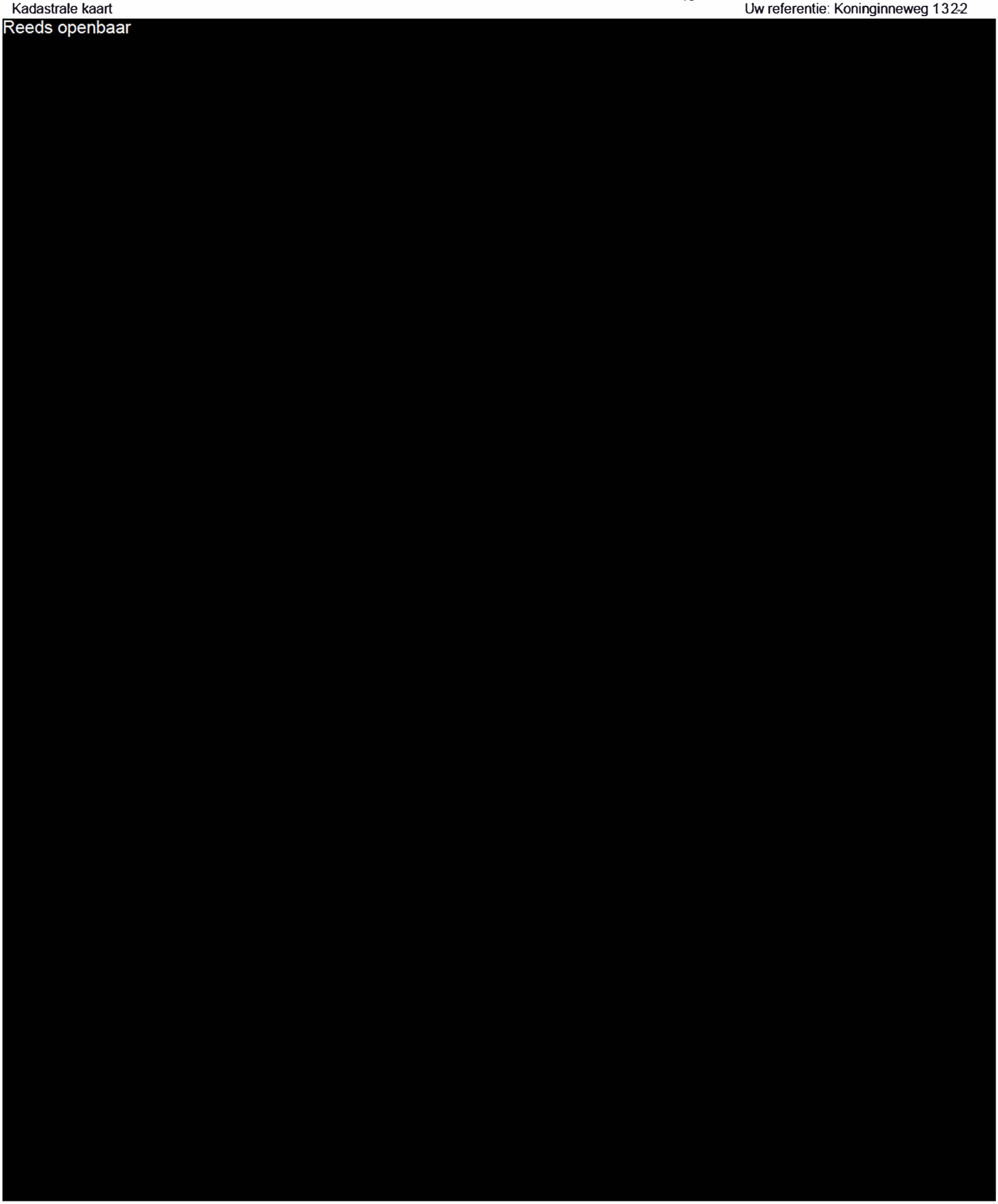


Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Koninginneweg 132-2

Reeds openbaar



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadastrale gemeente	Amsterdam
Sectie	U
Perceel	7081

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 maart 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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	Van:	mr. 10.2.e (advocaat)
Onze ref:	D102230	E mail:	10.2.e@cortendegeer.nl
Uw ref:	n.v.t.		

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.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

bijlage 2

CORTEN DE GEER
ADVOCATEN

College van Burgemeester en Wethouders
gemeente Amsterdam
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam

VERZOEK TOT ERKENNING

per aangetekende post

Amsterdam, 30 december 2019

Betreft:	Verzoek erkenning studentenwoning P.A.N.D.A.	Van:	mr. 10.2.e
Onze ref:	D102230	E mail:	10.2.e@cortendegeer.nl
Uw ref:	n.v.t.		

Geacht College,

Gelet op artikel 3.2.1, lid 8, van de Huisvestingsverordening 2016, zoals thans geldend, alsmede gelet op artikel 5.1, derde lid, van de (ontwerp-)Huisvestingsverordening 2020, verzoekt de heer 10.2.e in zijn hoedanigheid van hoofdhuurder[1] van het pand Koninginneweg 132 te Amsterdam uw college hierbij om genoemd pand formeel te erkennen als een studentenwoning, die in deze hoedanigheid niet vergunningplichtig is in de zin van de Huisvestingswet 2014 en de Huisvestingsverordening 2016.

De heer 10.2.e laat zich te dezen in en buiten rechte vertegenwoordigen door mr. 10.2.e als advocaat verbonden aan het kantoor Corten De Geer Advocaten te Amsterdam.

Ter onderbouwing van dit verzoek wijst de heer 10.2.e op de volgende 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 de Vrije Universiteit van Amsterdam, welke stichting panden huurde en aan studenten van de Vrije Universiteit onderverhuurde. Verwezen zij naar bijlage 1, waarbij de toenmalig hoofdhuurder 10.2.e, eveneens een lid van Panda, op 1 maart 1985 het pand huurt van genoemde stichting. Destijds was A.G. van Willigen B.V. eigenaar en hoofdverhuurder van het pand.

[1] De eventueel opvolgende hoofdhuurder dient ook te dezen dus als zijn rechtsopvolger te worden gezien.

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 Resman B.V. de eigenaar en hoofdverhuurder van het pand. De heer 10.2.e huurt het pand van Resman B.V. 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 **(bijlage 2)**.

De heer 10.2.e verzoekt u gelet op al het voorgaande vriendelijk om dit erkenningsverzoek toe te wijzen en hem daarvan in een formele brief van of namens uw college op de hoogte te stellen.

Graag verneem ik.

Met vriendelijke groet

10.2.e

[redacted]

Van: VTH administratie SDZ
Aan: info@woningdelenamsterdam.nl; 10.2.e
Cc: VTH Woningonttrekking SDZ
Onderwerp: ontvangstbevestiging voor het omzetten van woonruimte voor het adres Koninginneweg 132-2
Datum: dinsdag 7 april 2020 14:25:25

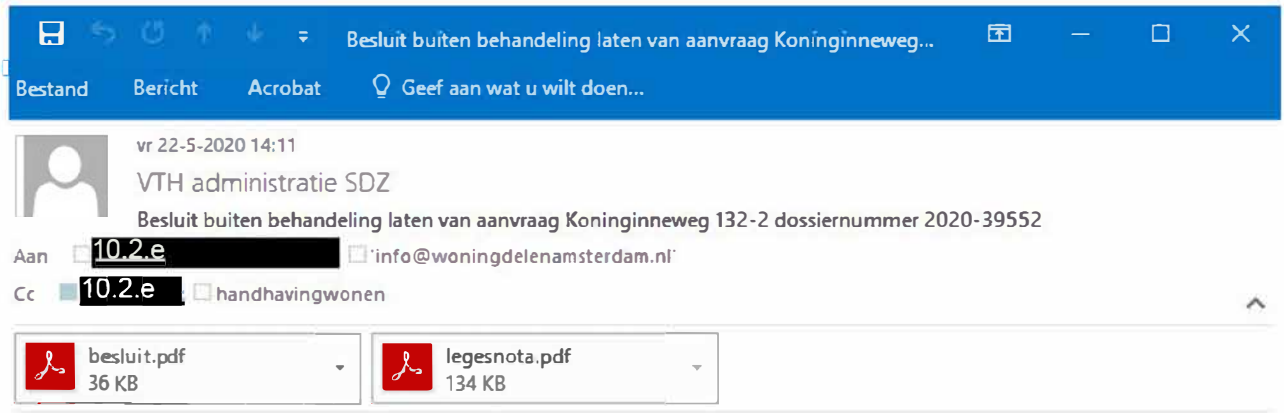
Geachte heer/mevrouw,
Op 31 maart 2020 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor het adres Koninginneweg 132-2. Deze is ingeboekt onder dossiernummer 2020-39552.
U ontvangt van ons zo spoedig mogelijk bericht waarin u wordt geïnformeerd over de behandeling van de aanvraag.
Voor de behandeling van uw aanvraag zijn leges verschuldigd. De factuur wordt u/de aanvrager afzonderlijk toegezonden.

Bereikbaar per e-mail

In verband met maatregelen tegen verspreiding van het coronavirus in Nederland, is mijn afdeling momenteel alleen per e-mail te bereiken.
Meer informatie kunt u vinden op:
https://www.amsterdam.nl/nieuws/nieuwsoverzicht/coronavirus/

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Administratie VTH
Stadsdeel Zuid
Gemeente Amsterdam
E. vth.administratie.sdz@amsterdam.nl
President Kennedylaan 923, 1079 MZ Amsterdam
www.amsterdam.nl



Geachte heer/mevrouw,

Hierbij zend ik u in de bijlage de stukken t.b.v. uw besluit met dossiernummer 2020-39552.

Vertrouwende u hiermede van dienst te zijn geweest.

LET **OP**: de stukken worden uitsluitend digitaal verstuurd.

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving
Team Procesuitvoering
Stadsdeel Zuid

Gemeente Amsterdam

President Kennedylaan 923, 1079 MZ Amsterdam
www.zuid.amsterdam.nl
Werkdagen:ma, di, do en vrijdag
LET OP: deze stukken worden uitsluitend digitaal verstuurd.

Bezoekadres
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14 020
www.amsterdam.nl/zuid

Gemeente Amsterdam

Retouradres: Stadsdeel Zuid, Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam

De heer 10.2.e
Koninginneweg 132 2
1075 EC AMSTERDAM

Datum	22 mei 2020
Dossiernummer	2020-39552
Adres	Koninginneweg 132-2
Behandeld door	10.2.e

Onderwerp: Legesnota (definitieve aanslag leges)

Geachte heer 10.2.e,

Wij hebben op 31 maart 2020 uw aanvraag ontvangen voor het adres Koninginneweg 132-2.

Op basis van artikel 3.1.1 van de Heffingsverordeningen en tarieven moet u leges betalen voor het in behandeling nemen van uw aanvraag. Wij hebben de aanslag legesheffing vastgesteld.
De vastgestelde leges zijn als volgt gespecificeerd:

Boeknummer - onderdeel [legestabel]	**Bedrag**
- Buiten behandeling stellen [art. 3.2.7.1]	€ 250,00
Totaal te betalen	**€ 250,00**

Binnenkort ontvangt u hiervoor een factuur.

Met vriendelijke groet,
De heffingsambtenaar,

Mevrouw U.M. Jackel

Degene wiens belang rechtstreeks bij het besluit is betrokken kan hiertegen binnen zes weken na verzending een bezwaarschrift indienen bij de heffingsambtenaar van Stadsdeel Zuid, postbus 74019, 1070 BA Amsterdam.
Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van het besluit niet op. Indien onverwijlde spoed dit vereist, kan de indiener van het bezwaarschrift om een voorlopige voorziening verzoeken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam, nevenzittingsplaats Haarlem, sector Bestuursrecht, Belastingkamer, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem.
Voor het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening wordt een griffierecht geheven.
Op grond van artikel 7:1a. lid 1Awb kan de indiener in het bezwaarschrift het bestuursorgaan verzoeken in te stemmen met rechtstreeks beroep bij de administratieve rechter.