10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: vrijdag 20 maart 2020 16:43
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e
Onderwerp: RE: studentenwoningen: wat als verzoeker erkenning en aanvrager omzettingsvergunning geen eigenaar is? [101785_I15446852]

Geachte heer 10.2.e,

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

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

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Beleidsadviseur Woninggebruik
o 10.2.e

Van: 10.2.e @cortendegeer.nl]
Verzonden: vrijdag 20 maart 2020 15:59
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e
Onderwerp: studentenwoningen: wat als verzoeker erkenning en aanvrager omzettingsvergunning geen eigenaar is? [101785_I15446852]

Geachte heer 10.2.e,

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

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

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

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

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Corten De Geer Advocaten
mr. 10.2.e
Grasweg 63-65
1031 HX Amsterdam

T: +31 (0)20 262 12 42
F: +31 (0)20 262 12 40
I: www.cortendegeer.nl

Van: 10.2.e
Datum: vrijdag, 6 maart 2020 18: 10
Aan: 10.2.e @cortendegeer.nl'"
CC: 10.2.e
Onderwerp: reactie op erkenningsverzoeken 10 studentenwoningen

Geachte heer 10.2.e ,

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

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

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

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

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

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

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Beleidsadviseur Woninggebruik

06 10.2.e

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

buiten verzoek

Koninginneweg 132

buiten verzoek

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.