Nr. 19

TOMLOW
ADVOCATEN

POSTADRES
POSTBUS 85016
3508 AA UTRECHT

BEZOEKADRES
EMMAAHOF
3521 LP UTRECHT

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

WWW.TOMLOW-ADVOCATEN.NL

ST. UITTEER DEROEINGELDEN
TOMLOW ADVOCATEN
IBAN: NL97 RABO 0384 2799 66
BIC: RABONL2U
KVK: 56822579

Gemeente Amsterdam
Directie Wonen
Afdeling Handhaving
Postbus 1900
1000 BX AMSTERDAM

Tevens per e-mail: handhavingwonen@amsterdam.nl

Uw kenmerk	: 1075 EC 132 2
Ons kenmerk	: 20200248/215927.1 - MHM/Dispuut Panda
E-mail	: 10.2.e @tomlow-advocaten.nl
Betreft	: zienswijze n.a.v. voornemen tot boeteoplegging
Bijlage(n)	: 6

Utrecht, 29 juli 2020

Geachte mevrouw, heer,

Namens de besloten vennootschap Resman B.V., gevestigd te Woerden, hierna te noemen 'Resman', doe ik u hierbij een zienswijze toekomen met betrekking tot het bij schrijven van 16 juli 2020 bekend gemaakte voornemen om een bestuurlijke boete op te leggen.

Civielrechtelijke verhoudingen

De vooraankondiging heeft betrekking op het pand aan de Koninginneweg 132 2 te (1075 EC) Amsterdam. Dat betreft een woning in een tussengebouw, bestaande uit drie bouwlagen en 10 kamers. Uit informatie van het kadaster blijkt dat Resman op 30 september 2014 de eigendom heeft verworven van het appartementsrecht ter zake van deze woonruimte (**bijlage 1**).

Overname bewoners en huurovereenkomst

Door de aankoop van het appartementsrecht A8 (huisnummer 132-2) 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. Enigszins onduidelijk is wie er als huurder of huurders zou(den) moeten worden aangemerkt. Resman 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 (**bijlage 2**), terwijl bij andere gelegenheden wordt gesteld dat de heer 10.2.e de hoofdhuurder van de zelfstandige woonruimte is en dat deze hoofdhuurder op basis van campuscontracten kamers heeft verhuurd aan de feitelijke bewoners, allen studenten en lid van het dispuut P.A.N.D.A. (**bijlage 3**). Ook over het aantal feitelijke kamerbewoners wordt geen openheid van zaken gegeven.

De beroepsaansprakelijkheid van Tomlow Advocaten is beperkt tot de bedragen die in het voorkomende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering voor uitkering in aanmerking komen. Alle opdrachten worden uitsluitend door Tomlow

In een civielrechtelijke kort geding procedure wordt bij herhaling gesteld dat het gaat om een 10 tal kamerbewoners, maar ten tijde van het bezoek van de toezichthouders op 28 oktober 2019 heeft een van de bewoners, de heer 10.2.e , verklaard dat het pand maximaal door 5 studenten wordt bewoond.

Feitelijk wordt de woonruimte al sinds decennia bewoond door studenten die lid zijn van het dispuut P.A.N.D.A., hierna te noemen 'het dispuut'. Tussen partijen is echter in geschil of sprake is van een huurovereenkomst met dit 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 qua gebruik is omgezet in onzelfstandige woonruimten. De vraag is echter wel wie als overtreder moet worden aangemerkt. Voor het antwoord op die vraag is het wel van belang of sprake is van verhuur van een zelfstandige woning aan één huurder of dat de verhuurder individuele huurovereenkomsten heeft gesloten met huurders van onzelfstandige woonruimten. Het zijn de bewoners zelf die stellen –in hun aanvraag voor erkenning als studentenwoning (zie bijlage 3) dat 10.2.e de hoofdhuurder is en dat deze hoofdhuurder onderhuurovereenkomsten heeft gesloten met een aantal derden (campuscontracten). Dat betekent dat er geen contractuele relatie bestaat tussen Resman en de individuele bewoners. Ondanks een herhaald verzoek van de zijde van Resman aan de bewoners om openheid van zaken te verschaffen, zijn de bewoners daartoe niet bereid.

Zoals gezegd bestaat verschil van mening over de vraag hoeveel kamers in het pand door hoeveel studenten worden bewoond. Tijdens de controle door de toezichthouders van de gemeente Amsterdam op 28 oktober 2019 heeft de heer 10.2.e verklaard dat in het pand maximaal vijf studenten gehuisvest zouden zijn, maar dat wordt door Resman betwist. Het pand bestaat uit 9 à 10 kamers, verdeeld over 3 verdiepingen. De huurprijs die Resman ontvangt bedraagt momenteel € 1.792,64 per maand. Die huurprijs wordt opgebracht door een 10-tal studenten die ieder naar eigen zeggen € 170,00 per maand betalen, welke bedragen worden overgemaakt door een contactpersoon.

Voornemen tot boeteoplegging d.d. 16 juli 2020

Bij schrijven van 16 juli 2020 heeft de gemeente aan Resman het voornemen kenbaar gemaakt om een bestuurlijke boete op te leggen van € 18.000 in verband met het feit dat de woning zonder omzettingsvergunning is omgezet in onzelfstandige woonruimten. Daarmee wordt gehandeld in strijd met artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 (hierna: Hvw), aldus de vooraankondiging. De bevoegdheid tot het opleggen van een boete is blijkens de vooraankondiging gebaseerd op artikel 4.2.2, eerste lid van 'de verordening' in samenhang met artikel 35, eerste lid van de wet.

Resman wordt als overtreder aangemerkt van de bepalingen uit de Hvw en de geldende huisvestingsverordening. Daarbij is van belang dat Resman de eigenaar is van de woning en dat volgens vaste rechtspraak de eigenaar verantwoordelijk is voor het rechtmatige gebruik daarvan. Uit dien hoofde moet de eigenaar toezicht houden op het rechtmatige gebruik en moet de eigenaar voorkomen dat de Hvw wordt overtreden. Resman wordt bekend geacht met het feit dat de woning door meerdere huishoudens wordt bewoond, terwijl daarvoor geen omzettingsvergunning is verleend. Bovendien zou Resman ten behoeve van de verhuur van de woning feitelijke en juridische handelingen hebben verricht, waaruit zou blijken dat Resman als overtreder van de voorschriften kan worden aangemerkt.

Zo heeft Resman de huurpenningen geïnd van een contactpersoon/vertegenwoordiger van de bewoners en heeft Resman het gezamenlijke huurcontract beheerd, aldus de vooraankondiging.

Verslag van de controle op 28 oktober 2019

Uit de vooraankondiging en het daarbij gevoegde rapport van bevindingen blijkt de gang van zaken ten tijde van de controle door de toezichthouders op 28 oktober 2019. Deze toezichthouders 10.2.d, 10.2.e en 10.2.g

10.2.d, 10.2.e en 10.2.g

- 10.2.d, 10.2.e en 10.2.g

Resman betwist bij gebrek aan wetenschap dat deze feiten juist zijn. Resman heeft meer dan eens aan de bewoners verzocht om medewerking te verlenen aan een inspectie van de woning en om openheid te verschaffen omtrent het werkelijke aantal bewoners en de personalia van deze bewoners, maar daartoe blijken de bewoners niet bereid te zijn. Dat heeft ertoe geleid dat Resman in het door het dispuut aangespannen kort geding een reconventionele vordering heeft ingediend, die is gericht op het meewerken aan een inspectie van de woning (**bijlage 4**).

Juridisch kader

In het schrijven van 16 juli 2020 heeft de gemeente gesteld dat het voornemen om een boete op te leggen primair is gebaseerd op de stelling dat de zelfstandige woning is omgezet in onzelfstandige woonruimten zonder dat de vereiste omzettingsvergunning is verleend. De aangekondigde boete zou € 18.000 bedragen. De vooraankondiging is aan Resman gezonden als eigenaar van het appartementsrecht. In de vooraankondiging heeft de gemeente verwezen naar bepalingen uit de Hvw en naar bepalingen uit de Huisvestingsverordening Amsterdam.

Zienswijze

Voorvragen

Uit de voorgeschiedenis blijkt dat de overtreding dateert van enkele tientallen jaren geleden en dat primair als overtreder moet worden aangemerkt degene(n) die heeft of hebben besloten om de ruimtes binnen de zelfstandige woning onder te verhuren als onzelfstandige woonruimten. Dat besluit zou reeds in de jaren tachtig zijn genomen toen het pand kamergewijs door het dispuut in gebruik is genomen. Volgens het dispuut is aanvankelijk de Stichting Studenten Huisvesting-VU de (onder)verhuurder geweest. Daaruit zou naar de mening van de bewoners kunnen worden afgeleid dat het kamergewijs verhuren en bewonen van deze woning was toegestaan en dat het pand als 'studentenwoning' is bestemd. Het lijkt immers niet waarschijnlijk dat SSH VU een woning aan studenten verhuurt als dat in strijd zou zijn met de geldende voorschriften.

Dit roept de vraag op welke regelgeving in de jaren tachtig van toepassing was en op welke wijze deze regelgeving zich in de loop der jaren heeft ontwikkeld. Hoewel de gemeente erkent dat zij al vele jaren bekend is met de feitelijke situatie in de woning, is dit blijkbaar nimmer aanleiding geweest om een onderzoek in te stellen of om bestuurlijke maatregelen te treffen.

Resman ontvangt graag informatie over de ontwikkeling van de huisvestingsverordening in de gemeente Amsterdam vanaf de jaren tachtig. Tevens verneemt Resman graag of nog andere (rechts)personen zijn aangeschreven in verband met de onzelfstandige woonruimten in het pand aan de Koninginneweg 132-2 te Amsterdam of dat alleen aan Resman een vooraankondiging van een bestuurlijke boete is gezonden.

Uit contacten tussen (de advocaat van) de bewoners enerzijds en vertegenwoordigers van de gemeente Amsterdam anderzijds komt het beeld naar voren dat de gemeente heeft besloten om de bewoners ongemoeid te laten en de eigenaar met bestuurlijke maatregelen te confronteren. Dit vanwege het feit dat de bewoners (anders dan de eigenaar?) van goede wil zouden zijn (**bijlage 5**) Uit deze contacten met de bewoners komt een zekere vooringenomenheid aan de zijde van de gemeente naar voren; er lijkt bovendien sprake van een een-tweetje tussen de gemeente en de bewoners.

Het begrip overtreder

Voor de vraag wie als overtreder moet worden aangemerkt is artikel 5.1 Awb van belang:
1 In deze wet wordt verstaan onder overtreding: een gedraging die in strijd is met het bepaalde bij of krachtens enig wettelijk voorschrift.
2 Onder overtreder wordt verstaan: degene die de overtreding pleegt of medepleegt.

Het gaat dus om de vraag tot wie het overtreden voorschrift zich richt (normadressaat). Dat is in dit geval degene die bevoegd is om over de woning te beschikken. Gezien het feit dat de woonruimte op basis van een reeds lang bestaande huurovereenkomst aan (de leden van) het dispuut ter beschikking is gesteld, is het primair dat dispuut dat het exclusieve gebruiksrecht en de beschikkingsbevoegdheid heeft over de woning.

Onduidelijk is overigens op welke (schriftelijke) huurovereenkomst (de leden van) het dispuut zich precies wenst (wensen) te beroepen. In de civielrechtelijke kort geding procedure nemen de bewoners van het pand zoals gezegd wisselende en tegenstrijdige standpunten in. Het ene moment stellen zij dat het gehele pand 132-2 wordt gehuurde door het dispuut, terwijl op andere momenten wordt gesteld dat sprake zou zijn van wisselende hoofdhuurders en dat op dit moment de heer 10.2.e als hoofdbewoner en huurder zou moeten worden gezien.

Zoals gezegd wordt daarbij in de correspondentie met de gemeente verwezen naar campuscontracten, die zouden zijn gesloten tussen 10.2.e en de overige bewoners, maar de bewoners zijn niet bereid om een afschrift van deze campuscontracten te verstrekken. In de civiele kort geding procedure hebben zich 10 bewoners als (voorwaardelijke) eisers gemeld, terwijl in de bestuursrechtelijke kwestie wordt beweerd dat er maximaal 5 bewoners gehuisvest zouden zijn in de onzelfstandige woonruimten in het pand.

Een volgende vraag is wie de overtreding pleegt of heeft gepleegd. Daarbij gaat het niet alleen om degene die de fysieke handelingen heeft verricht, die een overtreding tot gevolg hebben, maar dient ook gekeken te worden of gesproken kan worden van een *functionele* dader, te weten een persoon die weliswaar niet zelf de handelingen heeft verricht of heeft doen verrichten, maar die wel zeggenschap heeft over het doen en laten van de *fysieke* overtreder.

Uit de jurisprudentie blijkt dat het gaat om de vraag of de aangeschrevene de overtreding had kunnen en moeten voorkomen. Met andere woorden, kan gesteld worden dat de verhuurder nalatig is geweest door niet te voorkomen dat (de leden van) het dispuut onzelfstandige woonruimten hebben gerealiseerd in de woning? En had de verhuurder meer toezicht moeten en kunnen houden op het doen en laten van de huurder(s), dat kennelijk reeds tientallen jaren voortduurt?
Resman is van mening dat deze vragen ontkennend dienen te worden beantwoord, zodat zij niet als overtreder van de genoemde voorschriften kan worden aangemerkt. Resman is bij de aankoop van het appartementsrecht geconfronteerd met een bestaande situatie, waarop Resman geen invloed kon uitoefenen en die niet door Resman in het leven is geroepen.

Resman is immers als opvolgend eigenaar/verhuurder in de rechten en plichten getreden van haar rechtsvoorgangers. Daarnaast is van belang dat het voor een verhuurder bijzonder lastig, zo niet onmogelijk is om achter de voordeur te kijken van zijn huurder(s), aangezien het rustig huurgenot moet worden verschaft en aangezien op grond van privacy-redenen en huisrecht geen regelmatige controles worden toegestaan. In dat verband wijst Resman bijvoorbeeld op een vonnis van de kantonrechter Amsterdam van 23 oktober 2017 (WR 2018/102), alsmede op een uitspraak van de bestuursrechter van de rechtbank Den Haag d.d. 29 januari 2018 (WR 2018/103). Dat het voor Resman moeilijk is om achter de voordeur te kijken blijkt wel uit het feit dat Resman in de kort geding procedure een reconventionele vordering heeft moeten instellen, omdat de bewoners niet willen meewerken aan een inspectie (zie bijlage 4).

Geen overtreding
Primair is Resman van oordeel dat in het geheel geen sprake is van enige bestuursrechtelijke overtreding, aangezien zoals gezegd vele decennia terug door de huurder(s) onzelfstandige woonruimten zijn gerealiseerd in het betreffende pand zonder dat dit strijdig was met de toenmalige regelgeving en zonder dat dit ooit tot enige aanschrijving van gemeentezijde heeft geleid.

In het verleden was geen sprake van een vergunningplicht voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in meerdere onzelfstandige woonruimten.

Omzetting
Voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten is thans op grond van de geldende regelgeving een omzettingsvergunning vereist. Dat in de woning meerdere onzelfstandige woonruimten in gebruik zijn staat niet ter discussie. Nogmaals, partijen verschillen wel van mening over de vraag hoeveel kamerbewoners er zijn. De omzetting heeft echter al plaatsgevonden ver voordat Resman de eigendom verwierf van het betreffende appartementsrecht (in verhuurde staat) en ver voordat Resman op grond van de wet de bestaande huurovereenkomst

moest overnemen. De zittende huurder(s) heeft/hebben al in de jaren tachtig van de vorige eeuw deze omzetting gerealiseerd. Voor Resman als nieuwe eigenaar is het onmogelijk (geweest) om tegen deze bestaande situatie op te treden. Onder dergelijke omstandigheden kan Resman niet als overtreder worden aangemerkt.

Geen enkele verwijtbaarheid
Subsidiair wijst Resman op het feit dat aan haar geen enkel verwijt kan worden gemaakt met betrekking tot de van oudsher bestaande situatie in het pand. In deze toestand heeft Resman het appartementsrecht aangekocht, hetgeen niet als een overtreding van de Hvw of de huisvestingsverordening gold in 2014.

Strijd met het legaliteitsbeginsel
Het legaliteitsbeginsel houdt in dat het handelen van het bevoegd gezag gebaseerd moet zijn op een vooraf aanwezige bepaling. Het voorkomt dat de wetgever met terugwerkende kracht regels kan opleggen.

In verband met de vraag op welk moment welke algemeen verbindende voorschriften van kracht zijn geworden in de gemeente Amsterdam en of bij wijzigingen in de regelgeving al dan niet is voorzien in een overgangsrechtelijke regeling voor bestaande gevallen, verzoek ik u namens Resman om aan mij een overzicht te doen toekomen van alle relevante gemeentelijke huisvestingsverordeningen sinds de jaren tachtig.

Tevens ontving ik graag een afschrift van alle voor de omzettings- en woningvormingsvergunningen relevante overgangsrechtelijke bepalingen, alsmede van de beleidsregels met betrekking tot bestaande gevallen. Alleen dan kan immers de vraag worden beantwoord of het besluit voldoet aan het legaliteitsbeginsel.

Eerst vanaf 1 juli 2017 is, met de inwerkingtreding van de Veegwet Wonen, ook het 'omgezet houden' of 'in verbouwde staat houden' van woonruimten als een overtreding aangemerkt. Vóór 1 juli 2017 was de passieve rol van een eigenaar/verhuurder niet aan te merken als een overtreding, indien het niet de eigenaar/verhuurder was, maar de huurder die was overgegaan tot omzetting van het gehuurde of tot woningvorming.

Oorspronkelijk was in de Woningwet een onttrekkingsvergunningplicht opgenomen. Met de inwerkingtreding per 1 juli 1993 van de Huisvestingswet 1992 is in artikel 30 van die wet een vergunningstelsel in het leven geroepen voor bepaalde vormen van wijzigingen in de woonruimtevoorraad. Dat betrof onttrekking, samenvoeging en omzetting. Wat van belang is, is het feit dat in artikel 30 van de Huisvestingswet 1992 uitsluitend het actief omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte vergunningplichtig was gesteld en dus niet ook het in omgezette staat houden van een pand.

Die situatie, waarin uitsluitend het actief omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte een overtreding en beboetbaar feit was, heeft voortgeduurd tot 1 juli 2017. In het Staatsblad 2017/25 is de Veegwet Wonen gepubliceerd. Die wet heeft onder meer geleid tot een aanpassing van artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 in die zin dat ook het passief in stand houden van een omzetting met een bestuurlijke boete kan worden bestraft.

In de Memorie van Toelichting op deze wijziging is opgenomen (TK 2015-2016, 34 468, nr. 3 pagina 4):
Onderdeel C

De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat het verboden is om woonruimte geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken, met andere woonruimte samen te voegen, van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of te verbouwen tot twee of meer woonruimten zonder vergunning daartoe van burgemeester en wethouders. De vergunningsplicht voor deze handelingen voorkomt dat de schaarste op de woningmarkt door verandering in de woonruimtevoorraad zal toenemen, alsmede dat er door bijvoorbeeld omzetting naar onzelfstandige woonruimte een onevenredige druk op de woonomgeving en leefbaarheid wordt veroorzaakt. Uit de *jurisprudentie is gebleken dat het opleggen van een bestuurlijke boete uitsluitend mogelijk is ten aanzien van de eigenaar die zelf feitelijk de woonruimte heeft onttrokken of omgezet.9 In de praktijk blijk echter dat een aantal eigenaren een woonruimte illegaal omzetten of onttrekken en daarna het pand doorverkopen. Op basis van de huidige formulering kan de verkrijgende eigenaar niet beboet worden, waardoor op deze wijze het doel van de wet omzeild wordt. Dit leidt tot een ongewenste situaties waartegen geen afdoend handhavinginstrumentarium beschikbaar is. Om dit soort malafide situaties te voorkomen dient het tevens mogelijk te zijn om een bestuurlijke boete op te leggen indien een door de vorige eigenaar teweeggebrachte onrechtmatige situatie niet wordt teruggebracht in de rechtmatige toestand door de huidige eigenaar, of de huidige eigenaar nalaat om alsnog de daarvoor benodigde vergunning aan te vragen. De voorgestelde wijziging beëindigt deze onwenselijke situatie.*

9 Raad van State, 28 mei 2014, zaaknummer 201309595/1/A3; Rechtbank Amsterdam, 8 augustus 2014, zaaknummer AWW-13_7725; Raad van State, 5 november 2014, zaaknummer 201401030/1/A3 en Raad van State 4 februari 2015, zaaknummer 201402931/1/A3.

Vanuit het perspectief van bovengenoemde wetsgeschiedenis was het omgezet houden van woonruimte tot 1 juli 2017 geen overtreding, die tot het opleggen van een bestuurlijke boete zou kunnen leiden. Die wettelijke grondslag is pas ontstaan op 1 juli 2017. De vraag rijst dan ook welke gemeentelijke huisvestingsverordeningen nadien zijn vastgesteld en op welke wijze is voorzien in een overgangsrechtelijke regeling voor gevallen waarin reeds lang geleden sprake is geweest van omzetting, zoals in het onderhavige geval.

Afgezien van het feit dat het plotseling strafbaar stellen van reeds gedurende vele jaren bestaand handelen (zonder redelijke overgangsregeling) in strijd is met het legaliteitsbeginsel, blijkt uit de memorie van toelichting zoals hiervoor aangehaald dat in redelijkheid aan een passieve overtreder in ieder geval de gelegenheid zal moeten worden geboden om een einde te doen maken aan de overtreding alvorens een boete zou kunnen worden opgelegd. De handelwijze van het college is dan ook in strijd met het legaliteitsbeginsel en de redelijkheid en billijkheid.

Zicht op legalisering?
Een volgende vraag is of er mogelijk zicht op legalisering bestaat. In dat kader is van belang dat inmiddels zowel door de bewoners (op 31 maart 2020) als door Resman (op 22 juli 2020) een aanvraag is ingediend om een omzettingsvergunning te verlenen.

Aanvraag omzettingsvergunning door het dispuut c.q. de huurder
Op 31 maart 2020 heeft het dispuut c.q. de heer 10.2.e als hoofdbewoner/huurder van het pand een aanvraag voor een omzettingsvergunning ingediend. 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 , waaronder een machtiging van de eigenaar om de woonruimte om te zetten. Daartoe is aan de aanvrager de gelegenheid geboden tot en met 28 april 2020.

In een besluit van 20 mei 2020 is de aanvraag buiten behandeling gesteld, omdat de ontbrekende gegevens niet zijn aangeleverd. Het dispuut zou bezwaar hebben gemaakt tegen het feit dat de aanvraag buiten behandeling is gesteld. Tevens heeft het dispuut in een civielrechtelijk kort geding de medewerking van Resman gevorderd aan het indienen van een aanvraag voor een omzettingsvergunning. In dat civielrechtelijk kort geding stelt het dispuut zich op het standpunt dat dooreen ambtenaar van de gemeente Amsterdam, de heer 10.2.e , die wordt aangeduid als 'de rechterhand van wethouder Ivens', bepaalde toezeggingen zouden zijn gedaan aan de bewoners:

- indien de aanvraag van 31 maart 2020 alsnog behandeld kan worden dan zou deze aanvraag beoordeeld kunnen worden aan de hand van de soepelere regels van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016, zoals deze gold tot 1 januari 2020
- de gemeente zal het bezwaarschrift van het dispuut/de heer 10.2.e aanhouden in afwachting van de uitkomst van het civielrechtelijk kort geding
- indien Resman door de civiele rechter wordt veroordeeld om de aanvraag van 31 maart 2020 te ondersteunen (alleen een eigenaar kan een omzettingsvergunning aanvragen) dan zou het dispuut/ 10.2.e het bezwaarschrift kunnen intrekken en dan zal de aanvraag beoordeeld worden op basis van de oude huisvestingsverordening
- de gemeente zal eventuele bestuursrechtelijk maatregelen slechts richten op de eigenaar en niet op het dispuut of de bewoners.

Tijdens de kort geding zitting op woensdag 29 juli 2020 heeft de gemachtigde van de heer 10.2.e , mr. 10.2. verklaard dat hij met verbazing kennis heeft genomen van het feit dat er reeds een vooraankondiging tot het opleggen van een bestuurlijke boete aan Resman is gezonden, aangezien de heer 10.2.e in eerdere contacten zou hebben aangegeven dat de gemeente er niet op uit is om bestuurlijke maatregelen te treffen (noch reparatoire noch punitieve maatregelen). Me. 10.2.e gaf aan dat hij telefonisch contact heeft opgenomen met 10.2.e en dat deze ambtenaar zou hebben verklaard dat het een misverstand zou moeten zijn dat Resman toch reeds een vooraankondiging van een bestuurlijke boete heeft ontvangen (?).

Uit het overgangsrecht van de huisvestingsverordening blijkt dat de op 31 maart 2020 door de heer 10.2.e aangevraagde omzettingsvergunning beoordeeld moet worden op basis van de per 1 januari 2020 in werking getreden Huisvestingsverordening Amsterdam 2020, zij het dat een aantal artikelen pas in werking treedt op 1 april 2020. Op het moment van een besluit op de aanvraag zijn deze artikelen met uitgestelde werking inmiddels in werking getreden. Op grond van het uitgangspunt dat een aanvraag en een beslissing op bezwaar ex nunc worden beoordeeld, dienen deze voorschriften, zoals geldend op het moment van het primaire besluit c.q. de beslissing op bezwaar, te worden meegewogen. Die ex-nunc beoordeling moet worden onderscheiden van de vraag welk toetsingskader moet worden toegepast. Voor het antwoord op die vraag is de datum van inwerkingtreding van de voorschriften inclusief het overgangsrecht doorslaggevend. Wat vaststaat is dat op basis van het overgangsrecht van de artikelen 3.3.14 en 5.1 uitsluitend sprake kan zijn van een beoordeling op grond van de algemeen verbindende voorschriften van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016, indien de aanvraag voor de omzettingsvergunning is ingediend vóór 1 januari 2020. Daarvan is echter geen sprake. Dat betekent dat de aanvraag van 31 maart 2020 ex nunc beoordeeld zal moeten worden aan de hand van de voorschriften van de per 1 januari 2020 en 1 april 2020 in werking getreden Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.

De aanvraag van het dispuut is in dit geval niet inhoudelijk beoordeeld, omdat aan één van de ontvankelijkheidsvereisten niet werd voldaan. Indien de aanvraag van het dispuut alsnog in behandeling wordt genomen, dan zal deze aanvraag beoordeeld moeten worden aan de hand van het op het moment van de beoordeling geldende kader.

De wijze waarop in de Hvv 2020 vorm is gegeven aan een oproep vanuit de gemeenteraad (met uitgestelde werking tot 1 april 2020 van een aantal artikelen) brengt niet met zich mee dat de beoordeling moet plaatsvinden aan de hand van de voorschriften van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016. De aanvraag moet dus beoordeeld worden aan de hand van de voorschriften van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 inclusief de artikelen die eerst per 1 april 2020 in werking zijn getreden.

Tijdens de civielrechtelijke kort geding zitting is gerefereerd aan het feit dat de voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam, afdeling bestuursrechtspraak reeds een uitspraak heeft gedaan, waarin (voorlopig) wordt geoordeeld dat een aanvraag die is ingediend na 1 januari 2020 (maar vóór 1 april 2020) beoordeeld moet worden aan de hand van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020, aangezien het overgangsrecht niet voorziet in een regeling die met zich meebrengt dat een dergelijke aanvraag beoordeeld zou moeten worden op basis van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016. Dat werd ter zitting ook door de gemachtigden van het dispuut erkend en bovendien heeft de heer 10.2.e dit erkend in een telefoongesprek met één van de gemachtigden van Resman.

De conclusie is dan ook dat de aanvraag van het dispuut naar verwachting niet tot legalisering van de illegale situatie zal leiden. Burgemeester & Wethouders kunnen in bezwaar vasthouden aan het standpunt dat de aanvraag op goede gronden buiten behandeling is gesteld. En indien besloten zou worden om alsnog een inhoudelijke beoordeling uit te voeren, dan zal de aanvraag getoetst moeten worden aan de hand van de Hvv 2020, zoals deze geldt op het moment van de ex nunc toetsing. Anders dan door het dispuut wordt verondersteld zal de aanvraag van 31 maart 2020 dus niet worden beoordeeld aan de hand van minder strenge voorschriften uit het verleden.

<u>Aanvraag omzettingsvergunning namens Resman</u>
Op 22 juli 2020 is ook namens Resman (door EN Vastgoed Advies) een aanvraag ingediend voor een omzettingsvergunning. Deze aanvraag is in behandeling genomen onder nummer Z/20/1792688.

In deze aanvraag is naar waarheid verklaard dat de zelfstandige woning beschikt over 9 kamers die als onzelfstandige woonruimte verhuurd zouden kunnen worden. Daarbij is echter aangegeven dat een gemeenschappelijke ruimte van minimaal 11 m2 en minimaal 3 meter breed aanwezig zal zijn en dat –indien een omzettingsvergunning wordt verleend een huurcontract aan elke bewoner zal worden aangeboden, gezien de voorschriften van de Hvv 2020.

Naar aanleiding van deze aanvraag heeft de aanvrager inmiddels op 23 juli 2020 een telefonische reactie van mevrouw 10.2.e van de gemeente ontvangen. Daarin is medegedeeld dat deze aanvraag niet gehonoreerd kan worden, omdat het in beginsel niet mogelijk is om een omzettingsvergunning te verkrijgen voor meer dan 6 kamers (laat staan voor 9 kamers). Bovendien deelde de betreffende ambtenaar mede dat de Koninginneweg of het pand op een 'zwarte lijst' zou staan van straten c.q. panden waar omzetting een aantasting van het woon en leefklimaat met zich mee zou brengen. Er zouden in het verleden al overlastmeldingen zijn ontvangen over dit studentenhuis.

In artikel 3.3.13 lid 1 sub e van de Hvv 2020 is het volgende bepaald:
Voor een vergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meerdere onzelfstandige woonruimten gelden in aanvulling op artikel 3.3.11 de volgende voorschriften:
(.....)
e. er is geen sprake 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;

De conclusie is derhalve dat de verwachting gerechtvaardigd is dat ook de aanvraag van Resman niet tot een legalisering van de situatie zal leiden. In redelijkheid kan ook niet worden volgehouden dat het slechts zou gaan om maximaal 5 onzelfstandige woonruimten, zoals het dispuut wil doen geloven. Omdat Resman niet de onjuiste indruk wil wekken dat zij niet bereid zou zijn om alles in het werk te stellen om de noodzakelijke omzettingsvergunning te verkrijgen, heeft Resman inmiddels aan de gemeente laten weten dat zij hoe dan ook een voor bezwaar vatbaar besluit wenst te ontvangen en dat zij de aanvraag dus niet wenst in te trekken, ook al brengt dit met zich mee dat Resman legeskosten verschuldigd zal zijn voor een aanvraag waarvan de ambtenaar van de gemeente reeds namens Burgemeester & Wethouders heeft gemeld dat deze aanvraag niet gehonoreerd zal worden (**bijlage 6**).

Hoewel dus geen zicht op legalisering bestaat en Resman bekend is met het feit dat een beginselplicht tot handhaving geldt voor het bestuursorgaan, betekent dit -gelet op de omstandigheden van het geval- niet dat ook het opleggen van een bestuurlijke boete aan Resman gerechtvaardigd is.

Resman heeft zich nimmer schuldig gemaakt aan overtreding van een algemeen verbindend voorschrift. Indien het legaliteitsbeginsel niet in de weg staat aan het feit dat Resman vanaf 1 juli 2017 als overtreder zou moeten worden gezien, omdat Resman vanaf die datum het pand in de omgezette staat heeft gehouden, dan geldt nog steeds dat aan Resman geen enkel verwijt kan worden gemaakt en dat het opleggen van een bestuurlijke boete als punitieve maatregel niet gerechtvaardigd is. Dit nog afgezien van het feit dat de genoemde boete van € 18.000 niet is terug te vinden in tabel 3 van Bijlage 3 bij de Hvv 2020, waarin het boetestelsel met betrekking tot omzettingen zonder de vereiste vergunning is opgenomen.

Resman is desgewenst bereid om het bovenstaande nader mondeling toe te lichten.

Resman verzoekt u om een antwoord te geven op de vragen die in deze zienswijze zijn gesteld en om de informatie te verstrekken met betrekking tot de regelgeving en eventuele vergunningverlening in het verleden.

Tevens verzoekt Resman u om af te zien van het opleggen van een bestuurlijke boete, omdat:

a. Resman niet als overtreder kan worden aangemerkt;
b. aan Resman geen enkel verwijt kan worden gemaakt;
c. het opleggen van een boete strijdig is met het legaliteitsbeginsel;
d. het opleggen van een bestuurlijke boete aan (uitsluitend) Resman strijdig is met het verbod van willekeur.

Met vriendelijke groet,

10.2.e [redacted]

Advocaat

PRODUCTIE / BIJLAGE 1

TOMLOW

ADVOCATEN

kadaster

BETREFT
Amsterdam U 9923 A7

10.2.e

productie

UW REFERENTIE
20200248

GELEVERD OP
27-07-2020 - 14:44

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11070008802

VOLLEDIG GESIGNALEERD TM
24-07-2020 - 14:59

VOLLEDIG GELEVERD TM
24-07-2020 - 14:59

BLAD
1 van 1

Reeds openbaar

[redacted]

Overzicht onroerende zaken



PRODUCTIE / BIJLAGE 2

TOMLOW
ADVOCATEN

10.2.e
productie 2.

KORT GEDING DAGVAARDING

Vandaag, tweeduizendtwintig,

op verzoek van

1. de oratorische vereniging met beperkte rechtsbevoegdheid P.A.N.D.A, gevestigd te Amsterdam

en VOORWAARDELIJK EISERS

2. de heer 10.2.e
3. de heer
4. de heer
5. de heer
6. de heer
7. de heer
8. de heer
9. de heer
10. de heer
11. de heer

alle eisers woonplaats kiezende op het kantooradres van Corten De Geer Advocaten, aan de Grasweg 63-65 te (1031 HX) Amsterdam, van welk kantoor mr. 10.2.e in deze zaak als gemachtigde optreedt,

heb ik;

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid RESMAN B.V., ingeschreven en kantoorhoudende te (3447 GX) Woerden aan de Vijzelmolenlaan 6 F, aan dat adres exploot gedaan en afschrift hiervan en van bijgevoegde producties gelaten aan:

EN VOORWAARDELIJK

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid MHM ONROEREND GOED B.V., ingeschreven en kantoorhoudende te (3447 GX) Woerden aan de Vijzelmolenlaan 6 F, aan dat adres exploot gedaan en afschrift hiervan en van bijgevoegde producties gelaten aan:

KRACHTENS SCHRIFTELIJKE LAST VAN DE KANTONRECHTER

IN KORT GEDING GEDAGVAARD:

om op woensdag de negenentwintigste juli tweeduizendentwintig (29-07-2020) des voormiddags te half tien uur (9:30 uur) in persoon, bij gevolmachtigde of bij gemachtigde te verschijnen op de zitting van de kantonrechter van de Rechtbank Amsterdam als kort geding rechter (Afdeling Privaatrecht, teams kanton), die deze zaak zal behandelen in een van de zalen van het gerechtsgebouw aan de Parnassusweg 220 (hoofdingang: toren G aan de Fred. Roeskestraat) (1076 AV) Amsterdam. Bij deze mondelinge behandeling zal eiseres tegen gedaagde de aan het slot van deze dagvaarding vermelde voorzieningen vorderen;

EN AANGEZEGD DAT:

a) Gedaagden voorafgaand aan de mondelinge behandeling ter zitting een schriftelijke reactie ter griffie van de kamer voor kantonzaken kunnen laten bezorgen, maar dat hen dit niet ontslaat van de verplichting om ter terechtzitting in persoon of bij gemachtigde te verschijnen en dat, als niet aan die verplichting voldaan wordt, de zaak ondanks de schriftelijke reactie bij verstek zal worden afgedaan;

b) Dat het de voorkeur verdient dat, als gedaagden van deze gelegenheid gebruik wil maken, het schriftelijke antwoord met eventuele producties ten minste drie dagen voor de zitting ter griffie (Postbus 70515, 1007 KM Amsterdam) onder gelijktijdige toezending van een kopie daarvan aan de eisende partij, ingediend wordt;

c) de kantonrechter in het geval dat gedaagden niet in persoon of bij gemachtigde op de terechtzitting verschijnen om te worden gehoord en de voorgeschreven termijnen en formaliteiten in acht zijn genomen, de eis bij verstek zal toewijzen, tenzij deze de kantonrechter onrechtmatig of ongegrond voorkomt, met dien verstande dat als ten minste één van gedaagden in het geding verschijnt tussen alle partijen één vonnis zal worden gewezen dat als een vonnis op tegenspraak wordt beschouwd

d) de gedaagde partij die de vordering erkent, niet in rechte behoeft te verschijnen;

e) bij verschijning in het geding van gedaagde(n) géén griffierecht zal worden geheven.

INLEIDING

1. In dit kort geding vordert hoofdhuurder de Oratorische Vereniging P.A.N.D.A. (hierna: 'Panda') haar Verhuurder te veroordelen een volmacht te verlenen tot het doen van een omzettingsvergunningsaanvraag. Doel van eisers is ervoor te zorgen dat het woningdelen in het pand dat sinds 1985 plaatsvindt en in overeenstemming is met de huurovereenkomst , kan worden voortgezet.

FEITEN

2. Met ingang van ca 1985 huren leden van Panda, onderdeel van de toenmalige Amsterdamse studentenvereniging het Vu-Corps (inmiddels L.A.N.X.) kamers in de zelfstandige woonruimte op de Koninginneweg 132, II, III en IV te (1075 EC) Amsterdam. Aanvankelijk huurden de studenten van de Stichting Studentenhuisvesting aan de Vu (hierna: 'de SSH-VU') te Amstelveen die de zelfstandige woning op haar beurt huurde van de toenmalige eigenaresse, destijds de besloten vennootschap A.G. van Willigen B.V.

3. In totaal worden van oudsher 10 a 11 kamers gehuurd in de zelfstandige woonruimte[1].

Als productie 1 wordt het huurcontract overgelegd tussen de SSH en toenmalig kamerhuurder, de heer 10.2.e

4. Het aantal kamers in gebruik blijkt ook uit de als productie 2 overgelegde uitspraak van de Huurcommissie uit 1987 over de redelijkheid van de huurprijs. Daarin staat het volgende: "*de woning wordt bewoond door 10 personen die allen een kamer in gebruik hebben*" (pagina 1).

5. De op 26 november 1963 opgerichte informele oratorische vereniging P.A.N.D.A. heeft de positie van hoofdhuurder op enig moment in 1985 overgenomen van de SSH-VU. Dit blijkt onder andere uit het als productie 3 overgelegde betalingsverzoek van SSH-Vu aan Panda van 21 juni 1985.

6. Dit blijkt ook uit de brief aan Verhuurder uit 1988 van de advocaat van Panda, waarin namens Panda afwijzend gereageerd wordt op een verzoek van Verhuurder een huurprijs overeen te komen per kamer. Deze brief wordt als productie 4 overgelegd.

7. Op enig moment na 1988 werd de zelfstandige woonruimte (naar verluidt) in eigendom overgedragen aan de besloten vennootschap Copo B.V., vervolgens in 1995 aan de besloten vennootschap Van Mourik's Huizenmaatschappij B.V. In 2014 is deze in eigendom overgedragen aan de besloten vennootschap Resman B.V.

Als productie 5 wordt een uittreksel uit het kadaster overgelegd.

8. Met de eigenaar is altijd namens alle bewoners gecommuniceerd via een contactpersoon. Panda heeft een coöptatierecht en gaat onderverhuurovereenkomsten aan met haar bewoners.

[1] Op dit moment wonen er 10 bewoners in het pand. De omzettingsvergunning ziet op 10 bewoners.

9. Verhuurder is een particuliere vastgoedbelegger. Enig aandeelhouder is de besloten vennootschap MHM Onroerend Goed B.V met, afgaand op haar eigen website, duizenden objecten in haar bezit of beheer.

Als productie 6 worden de uittreksels uit de kamer van koophandel overgelegd van de besloten vennootschap Resman B.V. en van MHM Onroerend Goed B.V.

10. Vanaf het moment dat Verhuurder, althans haar rechtsvoorganger, de besloten vennootschap Van Mourik's Huizen Maatschappij B.V., in 1995 eigenaar werd van het pand, heeft zij getracht een einde te maken aan de huurovereenkomst. De huur was relatief laag. Verhuurder wilde haar rendement maximaliseren. Verhuurder heeft zich bij herhaling en vergeefs er op beroepen dat er sprake zou zijn van 'overbewoning' van het pand.

11. Panda en haar bewoners hebben geweigerd mee te werken aan de beëindiging van de huurovereenkomst. Ze hebben vastgehouden aan de huurbescherming en het recht op bewoning door 11 studenten dat er vanaf het begin is geweest.

12. Verhuurder heeft Panda in het verleden wel eens verweten dat zij zich als slecht huurder zou gedragen; de bewoners zouden overlast veroorzaken en vernielingen in het gehuurde aanbrengen. Panda en haar bewoners hebben zich niet herkend in deze verwijten. Verhuurder heeft het vermeende slecht-huurderschap op geen enkele manier kunnen onderbouwen. Panda doet dit af als vergeefse pogingen van Verhuurder een einde te maken aan een sub-optimale beleggingssituatie.

13. Verhuurder pleegt, vaak met tegenzin na herhaaldelijk aandringen door huurder, het hoognodige onderhoud aan het gehuurde in geval van calamiteiten (lekkages e.d.).

14. Begin 2020 werd de nieuwe Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 ingevoerd. Als gevolg hiervan zal er strenger gehandhaafd worden op woningdelen/kamerverhuur. Kort gezegd kwamen de strengere regels erop neer dat het bewonen van een zelfstandige woning door meer dan twee volwassenen

slechts nog was toegestaan met een omzettingsvergunning. Met een omzettingsvergunning zou evenwel een maximum van vijf volwassenen gelden en zouden aanpassingen in de woning moeten plaatsvinden om geluidsoverlast en brandveiligheid te waarborgen. Op basis van de nieuwe Huisvestingsverordening zouden buurtquota gaan gelden, die woningdelen verder aan banden zou leggen.

Een uitleg van de bestuursrechtelijke situatie en regelgeving is uiteengezet onder productie 7.

15. Zonder omzettingsvergunning kan de Gemeente tot handhaving overgaan en de situatie in strijd met de Huisvestingsverordening onder oplegging van een last onder een dwangsom of bestuurlijke boete kunnen beëindigen. Uit andere handhavingsacties van de Gemeente ten aanzien van studentenhuizen, is gebleken dat beëindiging van de situatie in strijd met Huisvestingsverordening een reëel risico is.

16. Al gauw bleek dat de Gemeenteraad met de invoering van deze nieuwe Huisvestingsverordening over het hoofd had gezien dat (onder andere) studentenhuizen hier de dupe van zouden worden. Studentenhuizen die al decennialang bestonden, vaak met meer dan vijf bewoners, zouden op deze manier niet meer kunnen voortbestaan.

17. Als gevolg van protesten/politieke druk heeft de Gemeenteraad tijdelijk aan onder andere studentenhuizen de gelegenheid geboden vóór 1 april 2020 onder een tijdelijk versoepeld regime alsnog een omzettingsvergunning aan te vragen.

18. Na 1 april 2020 gaan de strengere regels gelden met een maximum aantal van vijf bewoners. Ook gaan er buurtquota gelden en strengere eisen ten aanzien van de brandveiligheid en geluidsisolatie.

19. Voorwaarde voor een omzettingsvergunningaanvraag is onder het oude en nieuwe systeem dat deze door de eigenaar wordt gedaan.

20. Panda heeft de Verhuurder verzocht tijdig mee te werken aan de vergunningaanvraag om zo de voortzetting van de huurovereenkomst te kunnen

waarborgen. In de brief van 24 maart 2020 heeft Panda haar Verhuurder verzocht middels een volmachtformulier een volmacht te verlenen voor het indienen van een omzettingsvergunningsaanvraag. Panda heeft zelfs aangeboden de kosten voor deze vergunningsaanvraag voor haar rekening te nemen.

De brief aan de Verhuurder d.d. 24 maart 2020 wordt als productie 8 overgelegd.

21. Verhuurder heeft per kerende post op 26 maart 2020 afwijzend gereageerd op dit verzoek. De bewoners zouden geluidsoverlast hebben veroorzaakt. Panda zou zich niet gehouden hebben aan afspraak nieuwe bewoners aan te melden. Bovendien achtte de Verhuurder de kans dat een omzettingsvergunning zou worden verleend minimaal, gezien de -volgens Verhuurder- achterstallige staat van het gehuurde.

De afwijzing van de Verhuurder wordt als productie 9 overgelegd.

22. Panda heeft vervolgens zelf een omzettingsvergunningaanvraag ingediend. Dit deed zij in de hoop dat de Gemeente deze, ondanks het ontbreken de volmacht van de eigenaar, toch in behandeling zou nemen. Panda heeft hierbij de hulp ingeroepen van 'Woningdelen Amsterdam', een bedrijf dat omzettingsvergunningsaanvragen begeleidt (zie productie 7, bijlage 3).

23. In reactie op de aanvraag heeft de Gemeente In de brief aan Woningdelen Amsterdam d.d. 14 april 2020 gevraagd om een volmacht van de eigenaren van de om te zetten woonruimte.

Deze brief van de Gemeente wordt als productie 10 overgelegd.

24. De Verhuurder is op de hoogte gesteld van de vergunningaanvraag. De Verhuurder heeft Panda vervolgens bij brief van 21 april 2020 onder druk gezet de vergunningaanvraag in te trekken. Tevens heeft de Verhuurder Panda aansprakelijk gesteld voor de schade die de Verhuurder zou lijden als gevolg van deze aanvraag.

Als productie 11 wordt de brief van de Verhuurder overgelegd.

25. Op 24 april 2020 heeft Panda bij monde van haar vertegenwoordiger, de heer [redacted] 10.2.e, aan Verhuurder kenbaar gemaakt dat zij zich als slecht Verhuurder gedraagt door niet mee te werken aan de omzettingsvergunningsaanvraag.

Als **productie 12** wordt de reactie van Panda aan Verhuurder overgelegd.

26. Toen de volmacht van de eigenaar als onderdeel van de vergunningaanvraag uitbleef, heeft de Gemeente de aanvraag op enig moment buiten behandeling gesteld.

Als **productie 13** wordt het besluit hierover van de Gemeente d.d. 20 mei 2020 overgelegd.

27. Panda is nu genoodzaakt bezwaar aan te tekenen tegen het besluit van de Gemeente, teneinde alsnog in behandelingname van de vergunningaanvraag te bewerkstelligen onder het versoepelde regime dat gold tot 1 april 2020. Voor een kansrijke vergunningsaanvraag volgens het soepelere regime, is een volmacht van de Verhuurder onontbeerlijk.

28. Op 29 mei 2020 ontving Panda een brief van de Verhuurder waaruit een verandering van de opstelling en strategie bleek. Verhuurder zag inmiddels welswaar in dat de omzettingsvergunningsaanvraag een haalbare kaart was, maar meende dat daartoe een grondige renovatie noodzakelijk zou zijn. Verhuurder heeft Panda het voorstel gedaan dat de Verhuurder mee zou werken aan een vergunningaanvraag in ruil voor medewerking van Panda aan de renovatie en huurverhoging.

Als **productie 14** wordt de brief van de Verhuurder met verzoek om medewerking aan renovatie en huurverhoging overgelegd.

29. Panda heeft afwijzend gereageerd op dit verzoek. Panda heeft in een brief van 5 juni 2020 bij monde van haar gemachtigde aan de Verhuurder kenbaar gemaakt dat het meewerken aan de vergunningaanvraag noodzakelijk is om de huurovereenkomst met Panda te kunnen nakomen. Immers, wordt Verhuurder

geacht zorg te dragen voor de vergunningen die noodzakelijk zijn voor het overeengekomen gebruik als zelfstandige woonruimte voor 11 studenten.

30. Het meewerken aan een vergunningaanvraag kan niet afhankelijk worden gesteld van medewerking aan renovatie en huurverhoging. Temeer ook, omdat Panda via Woningdelen Amsterdam op de hoogte is van de beperkte ingrepen die tot 1 april 2020 onder het 'soepele regime' noodzakelijk zijn en deze geen huurverhoging rechtvaardigen. In deze laatste brief heeft de gemachtigde namens Panda een kort geding aangekondigd waarin gevorderd zal worden Verhuurder een volmacht te laten afgeven voor het doen van een omzettingsvergunningaanvraag.

Deze brief van mr. 10.2.e wordt als productie 15 overgelegd.

31. Verhuurder heeft niet/afwijzend gereageerd op deze brief. Daarom is Panda genoodzaakt deze vordering in te stellen.

32. Uit in de correspondentie tussen verschillende afdelingen binnen de Gemeente blijkt dat het verlenen van de volmacht door de eigenaar een cruciaal onderdeel voor in de behandelingname van de omzettingsvergunningsaanvraag.

Deze correspondentie van de Gemeente wordt als productie 16 overgelegd.

SPOEDEISEND BELANG

33. De precaire situatie vraagt om een ordemaatregel op korte termijn. Een volmacht van de eigenaar is noodzakelijk om de ingediende omzettingsvergunningsaanvraag van eind maart 2020 in stand te laten en in behandeling te laten nemen door de Gemeente. Met deze vergunningaanvraag kan nog gebruik worden gemaakt van het tijdelijke versoepelde regime dat geldt bij omzettingsvergunningsaanvragen van vóór 1 april 2020.

34. Zonder volmacht van de Verhuurder op korte termijn, komt de omzettingsvergunningaanvraag te vervallen en zal de woning onder het strenge regime vallen met als gevolg dat er hooguit een vergunning zal worden verleend ten behoeve van maximaal vijf bewoners. Als gevolg daarvan zal Verhuurder niet

kunnen voldoen aan haar verplichting de woning beschikbaar te hebben voor 10 a 11 studenten.

35. Een bodemprocedure kan niet worden afgewacht. Daarom wordt u verzocht de vordering tot volmachtverlening in kort geding toe te wijzen.

HET VERWEER VAN GEDAAGDE

36. Verhuurder is aanvankelijk in het geheel niet bereid geweest mee te werken aan de vergunningaanvraag, omdat zij zich op het standpunt stelde dat Panda overlast zou veroorzaken en zich niet aan afspraken zou houden. Bovendien meende Verhuurder dat het gehuurde überhaupt niet voor een omzettingsvergunning in aanmerking zou komen. Recent stelde de Verhuurder als voorwaarde aan de omzettingsvergunningsaanvraag dat Panda meewerkt aan een huurverhoging.

37. Panda betwist dat er sprake zou zijn geweest van overlast. Panda betwist ook dat er afspraken zijn gemaakt dat nieuwe bewoners zouden worden aangemeld aan Verhuurder. Wat er ook van deze aantijgingen zij; deze rechtvaardigen de oncoöperatieve opstelling van de Verhuurder geenszins. Tot slot bestrijdt Panda dat Verhuurder een huurverhoging kan eisen als voorwaarde voor medewerking aan de vergunningaanvraag.

38. Verhuurder heeft een zelfstandige woning verhuurd die van oudsher bestemd is om te worden gebruikt voor het huisvesten van 10 a 11 studenten. Verhuurder is verplicht zorg te dragen voor de vergunningen voor het overeengekomen gebruik. Dit volgt uit de plicht het gehuurde ter beschikking te kunnen stellen en te laten ex artikel 7: 203 BW. Derhalve zal Verhuurder moeten meewerken aan de omzettingsvergunningaanvraag.

39. Verhuurder dient het rustig genot te verschaffen en niet het genot dat van overheidswege belemmerd wordt (Hof 's-Hertogenbosch 2 juli 2013: ECLI: NL: GHSHE: 213:2740, WR 2014/23).

40. Verhuurder zal al het nodige moeten doen om de omzettingsvergunning te verkrijgen en daartoe bijvoorbeeld maatregelen moeten treffen ten aanzien van de

brandveiligheid. Verhuurder dient het huurgenot onvoorwaardelijk te verschaffen, zonder daar de voorwaarde aan te verbinden dat er een huurverhoging door Panda wordt betaald.

41. Ten overvloede merken eisers op dat de noodzakelijke ingrepen aan de woning om de omzettingsvergunningsaanvraag te verkrijgen, zeer beperkt zijn en bovendien vallen onder Verhuurdersonderhoud. Deze rechtvaardigen ook om die reden geenszins een huurverhoging.

VOORWAARDELIJKE EISERS EN VOORWAARDELIJKE GEDAAGDE

42. Voor zover er nog discussie zou bestaan over de partij van de hoofdhuurder, hetgeen wordt betwist, wordt deze vordering -behalve door Panda- ingesteld door alle bewoners/onderhuurders.

43. Omdat, de besloten vennootschap Resman B.V. nooit officieel is voorgesteld als nieuwe Verhuurder en Verhuurder correspondeert met Panda via de besloten vennootschap MHM Onroerend Goed B.V., wordt deze vordering ook ingesteld tegen de oorspronkelijke eigenaar, MHM Onroerend Goed B.V., tevens enig aandeelhouder van Resman B.V.

VORDERINGEN EN DWANGSOM

44. Panda vordert op straffe van verbeurte van een dwangsom de Verhuurder te vooroordelen op korte termijn mee te werken aan het verlenen van de volmacht en al het nodige te doen om de omzettingsvergunning te verkrijgen.

45. Verhuurder heeft er belang bij de reeds ingediende omzettingsvergunningsaanvraag te laten verlopen. Gevolg hiervan zou immers zijn dat Verhuurder haar huurder -al dan niet na het verbeuren van dwangsommen/na toepassing van bestuursdwang door de Gemeente op termijn kwijt zal raken wegens gebruik in strijd met de Huisvestingswet. Verhuurder zou het pand in dit scenario op termijn kunnen herontwikkelen en voor een veel hoger bedrag als drie appartementen kunnen verhuren of verkopen.

46. De prikkel tot nakoming van dit vonnis tot medewerking aan de omzettingsvergunningsvraag moet voor Verhuurder dusdanig zijn dat de



Verhuurder nakoming van het vonnis verkiest boven de optie de omzettingsvergunningsaanvraag te laten 'schieten'.

47. De vierkante meterprijs in Amsterdam Oud-Zuid, waar het gehuurde gelegen is, bedraagt circa € 8.000,00-€ 10.000,00. De woning heeft een oppervlakte van 258 m2. Bij verkoop zou deze dus € 2.000.000,00- € 2.6000.000,00 opleveren. Zelfs bij een grondige verbouwing van € 500.000,00 is verkoop in lege staat zeer lucratief voor Verhuurder. Panda meent dat een dwangsom van € 3.000.000,00 (zegge: 'drie miljoen euro') daarom noodzakelijk is.

48. Het is tevens noodzakelijk een forse dwangsom op te leggen om Verhuurder te dwingen al het nodige te doen om de omzettingsvergunning te verkrijgen; daartoe alle noodzakelijke maatregelen aan het pand te verrichten en te voldoen aan de voorwaarden die door de Gemeente bij de vergunningverlening kunnen worden gesteld.

VORDERING EX ART. 3:300 BW

49. Alternatief (in plaats van de vordering tot medewerking door Verhuurder op straffe van verbeurte van een dwangsom) vordert Panda te bepalen dat uw uitspraak dezelfde kracht heeft als een in wettige vorm opgemaakte volmacht van de Verhuurder in de zin van art. 3:300 BW.

BEWIJSAANBOD

50. Panda is bereid en in staat om zijn stellingen te bewijzen door middel van producties.

BEVOEGDHEID

51. Het gehuurde is gelegen in Amsterdam zodat de kantonrechter in Amsterdam bevoegd is om van het onderhavige geschil kennis te nemen.

PROCESKOSTEN

52. Panda maakt aanspraak op een proceskostenvergoeding.

EIS:

Het de voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam, Afdeling Privaatrecht, teams kanton, behage om bij vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad, bij wijze van voorlopige voorziening gedaagde sub 1 en voorwaardelijk – voor het geval zou blijken dat gedaagde sub 2 Verhuurder is gedaagde sub 2 te veroordelen:

I. binnen een termijn van een week na betekening van het vonnis ten behoeve van eiser sub 1 en -voorwaardelijk ten behoeve van eisers sub 2 tot en met 11- een toereikende volmacht te verlenen tot het doen van de in het lichaam van deze dagvaarding beschreven omzettingsvergunningaanvraag dan wel (op eerste verzoek van eisers) een nieuwe omzettingsvergunningaanvraag met betrekking tot de zelfstandige woning aan de Koninginneweg 132 II, III en IV te (1075 EC) Amsterdam, een ander op straffe van verbeurte van een dwangsom van 3.000.000,00 (zegge: 'drie miljoen euro') dan wel een door u in goede justitie te bepalen dwangsom dan wel te bepalen dat uw uitspraak dezelfde kracht heeft als een in wettige vorm opgemaakte volmacht van gedaagden in de zin van art. 3:300 BW tot het doen van de in het lichaam van deze dagvaarding beschreven omzettingsvergunningaanvraag dan wel (op eerste verzoek van eisers) een nieuwe omzettingsvergunningaanvraag;

II. al het nodige te doen om de omzettingsvergunning te verkrijgen en daartoe alle noodzakelijke (onderhouds)maatregelen aan het gehuurde te treffen en te voldoen aan de voorwaarden die door de Gemeente bij de vergunningverlening worden gesteld, een ander op straffe van verbeurte van een dwangsom van € 3.000.000,00 (zegge: 'drie miljoen euro') dan wel een door u in goede justitie te bepalen dwangsom;

III. de kosten van het geding te voldoen, waaronder tevens de nakosten ten bedrage van € 131,= zonder betekening, respectievelijk € 199, in geval van betekening.

Kosten exploot:

Deze zaak wordt behandeld door mr. 10.2.e
Corten De Geer Advocaten, Grasweg 63 65, 1031 HX Amsterdam
Tel. 020-2621248. Fax 020-2621240 Email 10.2.e@cortendegeer.nl

Productielijst

P.A.N.D.A / Resman B.V. en MHM Onroerend Goed B.V.

1. Huurovereenkomst tussen SSH en dhr. 10.2.e van 26 februari 1985;
2. Uitspraak Huurcommissie uit 1987;
3. Betalingsverzoek van SSH-Vu aan Panda van 21 juni 1985;
4. Brief aan Verhuurder van 30 maart 1988;
5. Uittreksel Kadaster van maart 2020;
6. Uittreksels Kamer van Koophandel van Resman B.V. en MHM Onroerend Goed B.V.;
7. Uitleg bestuursrechtelijke situatie en regelgeving met bijlagen :
   1) Erkenningsverzoek;
   2) Afwijzing Gemeente;
   3) Omzettingsvergunningsaanvraag;
8. Brief aan Verhuurder van 24 maart 2020 met verzoek medewerking vergunningsaanvraag;
9. E-mail van Verhuurder van 26 maart 2020 met afwijzing verzoek;
10. Brief van de Gemeente van 14 april 2020 met verzoek om nadere stukken;
11. Brief van Verhuurder van 21 april 2020 met verzoek intrekking vergunningaanvraag;
12. Reactie van Panda aan Verhuurder van 23 april 2020;
13. Besluit van Gemeente van 20 mei 2020 tot buiten behandelingstelling vergunningaanvraag;
14. Brief van Verhuurder van 29 mei 2020 met voorstel renovatie en huurverhoging;
15. Brief van mr. 10.2.e van 5 juni 2020 met aankondiging kort geding;
16. Correspondentie van de Gemeente van 11 en 12 juni 2020, volmacht cruciaal.

PRODUCTIE / BIJLAGE 3

TOMLOW
ADVOCATEN

Mr. 10.2.e [redacted]
productie 3.



PRODUCTIE 7

BESTUURSRECHTELIJKE RECHTSPOSITIE PANDAHUIS

HET PANDAHUIS, DE HUISVESTINGSWET EN -VERORDENING

1. Wanneer het gebruik van een pand voor zelfstandige bewoning verandert in gebruik voor onzelfstandige bewoning (kamerbewoning) spreekt men van een omzetting. (Zie ook artikel 21, onder c, Huisvestingswet hieronder.)

2. Het pand Koninginneweg 132 in Amsterdam wordt al decennia lang voor onzelfstandige bewoning (kamerbewoning) gebruikt. Begin jaren '80 huurde een voormalige instelling voor studentenhuisvesting verbonden aan de Vrije Universiteit het pand ten behoeve van VU-studenten. Het dispuut Panda ging het pand huren.

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

4. Na invoering van de Huisvestingswet in 1992 en daarna in strijd met deze nieuwe wet te laat - de eerste Huisvestingsverordening van de gemeente Amsterdam, heeft een legalisatieronde plaatsgevonden, waarbij onder meer alle onvergunde omzettingen tot dan toe in één keer werden gelegaliseerd.

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

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

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

8. Namens het Pandahuis is om die reden tijdig vóór 1 januari 2020 een erkenningsverzoek ingediend (**bijlage 1**: erkenningsverzoek).

9. Het college van B en W heeft nog niet op dit erkenningsverzoek beslist. Op ambtelijk niveau is echter duidelijk aangegeven dat het college niet tot erkenning wenst over te gaan. Met klem is Panda verzocht/ geadviseerd om een omzettingsvergunning aan te vragen (**bijlage 2**: afwijzing erkenningsverzoek door Gemeente).

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

11. Het Pandahuis koos er daarom voor om naast het ingediende erkenningsverzoek ook vóór 1 april 2020 een omzettingsvergunning aan te vragen (**bijlage 3**). Daarmee beoogde het Pandahuis de situatie te voorkomen dat zij niet zou worden erkend, maar vanwege de te strenge eisen na 1 april 2020, ook niet meer voor een omzettingsvergunning in aanmerking zou komen. Het Pandahuis wil immers als zodanig blijven voortbestaan.

12. Kortom: Als zou blijken dat (1.) het Pandahuis enkele decennia terug niet legaal zou zijn omgezet, (2.) deze illegale omzetting in 1993 niet is gelegaliseerd en (3.) het Pandahuis niet als een vergunningvrije studentenwoning wordt erkend, dan heeft zij haar hoop gevestigd op (4.) het verkrijgen van een omzettingsvergunning. Op ambtelijk niveau heeft het gemeentebestuur de indiening van deze aanvraag gestimuleerd, omdat ook het college duidelijkheid wil over de juridische status van alle studentenhuizen in de stad.

13. De Huisvestingswet 2014 én de Huisvestingsverordening 2020 brengen echter mee dat alleen *een eigenaar* (of diens gevolmachtigde) een omzettingsvergunning kan aanvragen. De verenigde bewoners van het Pandahuis zijn niet de eigenaar van het Pandahuis. De eigenaar wil niet onvoorwaardelijk meewerken noch een volmacht verstrekken. Het college van B en W heeft om die reden besloten de aanvraag voor een omzettingsvergunning toch buiten behandeling te stellen. Tegen die beschikking zal bezwaar worden aangetekend. Als de eigenaar onvoorwaardelijke medewerking of een onvoorwaardelijke volmacht blijft weigeren, dan zal dat bezwaar echter geen kans van slagen maken. De vraag is dan of het Pandahuis met succes kan terugvallen op de andere 3 opties genoemd in punt 12, maar het antwoord op die vraag is allerminst zeker.

RELEVANTE BEPALINGEN UIT DE HUISVESTINGSWET

Artikel 21

Het is verboden om een woonruimte, behorend tot een met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie gebouwen en die gelegen is in een in de huisvestingsverordening aangewezen wijk, zonder vergunning van burgemeester en wethouders:

a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden;

b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden;

c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden;

d. tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden.

Artikel 23

Een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte respectievelijk het gebouw.



BIJLAGE 1

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.r

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 I.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]

advocaat



BIJLAGE 2

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.

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 hardheidsclausule 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

BIJLAGE 3

CORTEN DE GEER
ADVOCATEN

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

alsmede

Stadsdeelkantoor Zuid
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam

AANVRAAG
OMZETTINGSVERGUNNING

per aangetekende post

Amsterdam, 31 maart 2020

Betreft: Verzoek erkenning studentenhuis Panda
Onze ref: 0102230
Uw ref: n.v.t.

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

Geacht College, geachte heer 10.2.e,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Met vriendelijke groet,

10.2.e

PRODUCTIE / BIJLAGE 4

TOMLOW

ADVOCATEN

TOMLOW

Mr. 10.2.e
productie nr. 4

POSTADRES

BEZOEKADRES

PER KOERIER
Rechtbank Amsterdam
Team kanton, afdeling kort geding
Parnassusweg 220
1076 AV AMSTERDAM

Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 20200248/215793.1 - MHM/Koninginneweg 132
E-mail : 10.2.e @tomlow-advocaten.nl
Betreft : kort geding d.d. woensdag 29 juli 2020 te 9.30 uur
Bijlage(n) : 11

Utrecht, 27 juli 2020

Geachte heer, mevrouw,

Op woensdag 29 juli a.s. om 9.30 uur vindt in bovengemelde zaak een kort geding plaats.

Hierbij bericht ik u dat ik namens MHM Onroerend Goed B.V. en namens Resman B.V. ter zitting zal verschijnen.

Bijgaand zend ik u de volgende producties waarop ter zitting een beroep zal worden gedaan:

1. Brief van 2 juni 2020, gemeente Amsterdam met rapport van bevindingen 28 oktober 2019;
2. Uittreksel Kamer van Koophandel, Oratische Vereniging P.A.N.D.A.;
3. Huurovereenkomst met de heer 10.2.e
4. E-mail 3 juli 2020, opvragen campuscontracten;
5. E-mail 26 juli 2020, opvragen campuscontracten;
6. Brief advocaat huurders 7 oktober 2003;
7. Brief gemeente Amsterdam 16 juli 2020, voornemen tot boeteoplegging;
8. Verzoek inspectie en weigering inspectie 13 juli 2020;
9. Memorandum inzake bestuursrechtelijke aspecten;
10. Aanvraag omzettingsvergunning 22 juli 2020;
11. E-mail 23 juli 2020 inzake contact met gemeente Amsterdam.

Tevens kondig ik hierbij aan dat namens gedaagden ter zitting de navolgende eis in reconventie wordt ingediend:

Eisers in reconventie vorderen, uitvoerbaar bij voorraad, dat gedaagden in reconventie worden veroordeeld om:

- Binnen 3 dagen na betekening van het vonnis op eerste verzoek van gedaagden alle benodigde medewerking te verlenen aan het uitvoeren van een inspectie van de gehuurde woning aan de Koninginneweg 132, 132-II en 132-III en 132-IV te Amsterdam, en daartoe aan medewerkers en/of opdrachtnemers van eisers in reconventie toegang te verschaffen tot de genoemde gehuurde woning, alsmede tot alle zich daarin bevindende vertrekken, wanneer en zo vaak als dit door eisers in reconventie nodig wordt geacht, mits deze gevraagde toegang uiterlijk 48 uur van te voren door of namens eisers in reconventie is aangekondigd, op straffe van een dwangsom van € 5.000,- per keer dat gedaagden in reconventie aan deze veroordeling geen gevolg geven, waarbij gedaagden in reconventie hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de betaling van deze dwangsom;
  Met veroordeling van gedaagden in reconventie in de kosten van deze procedure in reconventie, de nakosten daaronder begrepen.

Afschrift van deze brief zend ik tevens aan de gemachtigde van eisers, mr. 10.2.e .

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Advocaat

PRODUCTIE / BIJLAGE 5

TOMLOW
ADVOCATEN

Mr. 10.2.e [redacted]
productie . . 5 .

PRODUCTIE 21

From: 10.2.e <info@woningdelenamsterdam.nl>
Date: Wednesday, 27 May 2020 at 15:07
To: 10.2.e
Cc: 10.2.e
Subject: Re: Besluit buiten behandeling laten van aanvraag Koninginneweg 132-2 dossiernummer 2020-39552

Ja klopt

Met vriendelijke groeten,

10.2.e

Woningdelen Amsterdam

T: 020-8233383

Bachstraat 15

1077 GE Amsterdam

www.woningdelenamsterdam.nl

Van: 10.2.e
Datum: woensdag 27 mei 2020 om 14:09
Aan: Info Woningdelen Amsterdam <info@woningdelenamsterdam.nl>
CC: 10.2.e
Onderwerp: Re: Besluit buiten behandeling laten van aanvraag Koninginneweg 132-2 dossiernummer 2020-39552

Top, dank je. En daarmee voldoen ze ook aan de geluidseisen toch?

Groeten,

10.2.e

From: 10.2.e <info@woningdelenamsterdam.nl>
Date: Wednesday, 27 May 2020 at 13:26
To: 10.2.e
Cc: 10.2.e
Subject: Re: Besluit buiten behandeling laten van aanvraag Koninginneweg 132-2 dossiernummer 2020-39552

Hi 10.2.e ,

Dat klopt inderdaad.

Met vriendelijke groeten,

10.2.e

Woningdelen Amsterdam

T: 020-8233383

Bachstraat 15

1077 GE Amsterdam

www.woningdelenamsterdam.nl

Van: 10.2.e
Datum: woensdag 27 mei 2020 om 11:15
Aan: Info Woningdelen Amsterdam <info@woningdelenamsterdam.nl>
CC: 10.2.e
Onderwerp: Re: Besluit buiten behandeling laten van aanvraag Koninginneweg 132-2 dossiernummer 2020-39552

Hi 10.2.e

Zojuist met 10.2.e besproken, kun jij bevestigen dat om de brandveilig melding op deze woning te voldoen we het volgende nodig hebben:

-Een isolerende Fermacell ondervloer op de 2e verdieping

Isolatie (conform jullie rapport) van de trappen van BG naar 1e en van 1e naar 2e verdieping.

Op het lichtnet aangesloten en gekoppelde rookmelders in alle kamers

Op elke bouwlaag een draagbaar blustoestel.

Alvast bedankt.

Groeten,

10.2.e

PRODUCTIE 22

geprint door: 10.2.e

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

Beste 10.2.e,

Zojuist heb ik 10.2.e gesproken over jullie zaak.

Samenvattend:

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

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

Vriendelijke groet,

10.2.e

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

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



PRODUCTIE 23

geprint door: 10.2.e

Van: 10.2.e @cortendegeer.nl>
Aan: 10.2.e @schellart.net>
Cc: 10.2.e @cortendegeer.nl>
Datum: dinsdag, 14 juli 2020 15:01
Onderwerp: kort verslag telefoongesprek 10.2.e [D102230_H7898603]

Beste 10.2.e,

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

10.2.e heeft contact opgenomen met juridische zaken (JB: juridische bestuursdienst) en de casus alsmede mijn vraag aan hem besproken. 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 10.2.e mij nog gerust: Het maximale quotum voor studentenkamers in jullie wijk is nog niet in zicht. Zelfs als de Huisvestingsverordening 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 10.2.e mijn praktijk waarnemen.

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





PRODUCTIE 26

Subject: **Reactie** 10.2.e en antwoord op vraag inzake studentenwoningen en geluidseisen ...

Date: Mon Mar 23 14:48:37 CET 2020

From: 10.2.e 10.2.e @cortendegeer.nl>
To/Cc: 10.2.e @cortendegeer.nl>

Beste 10.2.e

Onderstaand de reactie van ambtenaar 10.2.e op mijn mail.

Verder het volgende:

Dit zijn de nieuwe regels in de Huisvestingsverordening 2020:

Artikel 3.3.13 Voorwaarden en voorschriften omzettingsvergunning
1. Voor een vergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meerdere onzelfstandige woonruimten gelden in aanvulling op artikel 3.3.11 de volgende voorwaarden.
a. de om te zetten zelfstandige woonruimte een gezamenlijke verblijfsruimte van minimaal elf vierkante meter met een minimale breedte van drie meter;
b. voor het omzetten in vier onzelfstandige woonruimten moet vanaf 1 juli 2022 worden voldaan aan de geluidseisen;
c. voor het omzetten naar vijf onzelfstandige woonruimten of meer moet er vanaf ingebruikname worden voldaan aan de geluidseisen

Deze bepalingen volgen uit dit overgangsrecht:

Artikel 5.3 Inwerkingtreding
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".

Verder is van belang:
Artikel 4.3.2 Hardheidsclausule

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

Wat zegt de toelichting op de nieuwe Huisvestingsverordening 2020? Niets.

Verder is een drietal moties aangenomen door de gemeenteraad voorafgaande aan de vaststelling van de verordening. Zie voor de volledigheid en ter informatie de bijlagen. In het kader van de discussie daarover heeft de wethouder aan de gemeenteraad toegezegd de bepalingen in het geval van bestaande huizen coulant toe te passen - waaronder de hardheidsclausule; 10.2.e heeft dit tijdens elk telefoongesprek met mij bevestigd.

Voor wat betreft jouw opmerking dat volgens jou de geluidseisen meteen in werking treden en dus een verbouwing noodzakelijk zou zijn, wanneer jullie een omzettingsvergunning aanvragen, maak ik de volgende opmerkingen:

1. Dat lijkt mij onjuist. Zie bepaling 3.3.13 sub c. Jullie huis is al tientallen jaren terug in gebruik genomen. Het gaat dus niet om een omzetting, waarna ingebruikname volgt.

2. Bovendien staat niet vast dat de omzetting en ingebruikname destijds illegaal zou zijn gebeurd. Vandaar ook de motie van de raad over de toegankelijkheid tot eerder verleende vergunningen.
3. Als de bepaling al anders moet worden uitgelegd, komt jullie naar mijn mening een geslaagd beroep op de hardheidsclausule toe.
4. In dit kader is de toezegging van de wethouder aan de raad van groot belang. Volgens 10.2.e dienen bestaande grotere studentenhuizen en ook monumentale panden vanwege deze toezegging coulant te worden behandeld.

Ik heb jullie zaak kortgesloten met 10.2.e, zoals vrijdag besproken, en hij heeft gezegd, voor wat het waard is want hij is niet het college van B en W, dat in jullie geval niet handhavend zal worden opgetreden, omdat jullie er alles aan doen om legaal te blijven/worden en aan jullie niet kan worden tegengeworpen dat de eigenaar niet meewerkt.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

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

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

CORTEN DE GEER

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,

Dhr. 10.2.e

Beleidsadviseur Woninggebruik

OG 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

Cc: 10.2.e @cortendegeer.nl>, 10.2.e
@cortendegeer.nl>
Subject: studentenwoningen: wat als verzoeker erkenning en aanvrager omzettingsvergunning geen eigenaar is? [101785_115446852]

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

Geachte heer 10.2.e

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

plaats voor woningen die bij de realisatie zijn bestemd en gebouwd voor bewoning door studenten en/of die onderdeel zijn van het gemeentelijke programma studentenhuisvesting. Als niet meer aan de voorwaarden wordt voldaan, wordt de erkenning ingetrokken.

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

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

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

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

Samenvattend dus het volgende: Erkenning als studentenwoningen zal niet gegeven worden, en ook als dat wel kon, zou het niet leiden tot de gewenste vrijstelling op de vergunningplicht. Het advies is 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

0610.2.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.



PRODUCTIE 27

Van: 10.2.e @amsterdam.nl>
Datum: dinsdag 28 april 2020 15:53
Aan: 10.2.e @cortendegeer.nl>
CC: 10.2.e @cortendegeer.nl>
Onderwerp: RE: geluideisen bij omzetting [101785 I16217440]

Geachte heer 10.2.e

In eerste instantie zullen de stadsdelen de aanvragen behandelen om te kijken of ze conform de regels een vergunning kunnen krijgen. Als er huizen tussen zitten die niet aan één of meerdere voorwaarden kunnen voldoen, dan zal er gekeken worden of er maatwerk geleverd kan worden. Er zal dan eerst gekeken worden of het voldoende is om de vergunninghouder meerdere maanden de tijd te geven om aan de voorwaarde (geluidseisen bijvoorbeeld) te voldoen. Hiervoor is de hardheidsclausule niet nodig. In andere gevallen kan de gemeente gebruik maken van de hardheidsclausule, bijvoorbeeld om toe te staan dat monumentale delen niet aanvullend geïsoleerd hoeven te worden, of om een woonkamer van 10m2 toe te staan, als weigering tot een bijzondere hardheid leidt.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Beleidsadviseur Woninggebruik

o6 10.2.e

Van: 10.2.e @cortendegeer.nl]
Verzonden: zondag 26 april 2020 13:42
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e
Onderwerp: geluideisen bij omzetting [101785 I16217440]

Geachte heer 10.2.e ,

Ik heb kennis genomen van onderstaande e mailwisseling met mijn kantoorgenoot 10.2.e .

Die leidt bij mij tot enige onzekerheid, omdat ik op grond van eerdere communicatie tussen ons in de veronderstelling verkeerde dat de gemeente niet zo ver zou gaan om van sinds jaar en dag bestaande studentenhuizen die uit meer dan 4 kamers bestaan te eisen dat zij ter verkrijging van de omzettingsvergunning aan de geluidseisen moeten voldoen.

Als dat toch de bedoeling van de gemeente is, dan zal een aantal huizen, dat naar mijn mening ten onrechte niet wordt erkend als niet-vergunningplichtige studentenwoningen maar in overleg met u toch een aanvraag voor een omzettingsvergunning heeft ingediend, zich op het verkeerde been gezet voelen. Daarbij denk ik met name aan studentenhuizen die (rijks- of gemeente)monument zijn, zodat er juridische belemmeringen voor aanpassingen bestaan, en/of aan studentenhuizen die niet de middelen of mogelijkheden hebben om de huizen snel volledig aan de geluidseisen voor bestaande bouw in het Bouwbesluit 2012 te laten voldoen.

Het scenario dat naar mijn mening dus dreigt, is het volgende:

1. Een studentenwoning bestaat met medewoten (en andere vergunningen) van de gemeente al sinds jaar en dag.
2. Die studentenwoning is altijd uitgegaan van haar legaliteit.
3. Vanwege de handhavingszaken die de gemeente desalniettemin tegen soortgelijke huizen is begonnen en vanwege de nieuwe Huisvestingsverordening, hebben deze huizen zich bekend gemaakt en om erkenning verzocht.
4. Uw gemeente weigert die erkenning echter aan hen te verstrekken en adviseert hen alsnog omzettingsvergunningen aan te vragen.
5. De huizen doen dat vervolgens.
6. Uw gemeente stelt vervolgens geluidseisen waaraan zij niet (meteen) kunnen voldoen.
7. Uw gemeente verleent de omzettingsvergunning niet.
8. Het studentenhuis bevindt zich opnieuw in een juridisch vacuüm, waarin handhaving nog steeds op de achtergrond dreigt.

Volgens mij bespraken wij dat de gemeente in dit soort gevallen de hardheidsclausule zou toepassen.

Klopt dat? Zo ja, is toepassing van die clausule waarop u doelt in onderstaande e-mail met de opmerking dat deze huizen kunnen verzoeken om uitstel van de verplichting om aan de geluideisen te voldoen?

Ik hoop en verwacht zeer dat uw antwoord 'ja' is, zodat ik met een gerust hart kan vaststellen dat dit soort cliënten niet in een gemeentelijke fuik is gezwommen.

Graag vernecmik van u, liefst per e-mail.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

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

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

CORTEN DE GEER

Van: 10.2.e @cortendegeer.nl>
Datum: dinsdag, 21 april 2020 20:10
Aan: 10.2.e @cortendegeer.nl>
Onderwerp: Fwd: RE: Geluidsonderzoeken en indieningsvereisten [101785_116126291]

Van: 10.2.e @amsterdam.nl>
Datum: dinsdag, 21 april 2020 17:50
Aan: 10.2.e @cortendegeer.nl>
Onderwerp: RE: Geluidsonderzoeken en indieningsvereisten [101785_116126291]

Geachte heer 10.2.e

Dat kan ik zeker. Met de invoering van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 vragen wij geluidsrapporten niet meer standaard op. Alleen als hier aanleiding voor is zal hierom verzocht worden. Dat geldt voor zowel omzetting in vier onzelfstandige woonruimten maar ook in vijf of meer onzelfstandige woonruimten. Het is aan behandelend ambtenaar om vast te stellen of er aanleiding is om al tijdens vergunningenprocedure om een geluidsrapport, dan wel akoestisch onderzoek, te verzoeken.

Een opmerking die nog wel gemaakt moet worden is dat ook als een geluidsrapport niet aangeleverd hoeft te worden, de woning vanaf ingebruikname van de vergunning voor het omzetten dient te voldoen aan de gestelde geluidseisen. Het is om die reden wellicht toch verstandig om, vooral bij oude en/of gehorige woningen, geluidsonderzoek uit te laten voeren en eventuele verbeteringen door te voeren. Omdat bij legalisatie al voor vergunningverlening sprake is van onzelfstandige bewoning, kan in veel gevallen niet "voor ingebruikname" voldaan worden aan de geluidseisen wanneer de geluidisolatie lager dan het gewenste niveau is. Daarom kan bij legalisatie de eigenaar iets meer tijd gegeven worden om aan de geluidseisen te voldoen. De eigenaar/gemachtigde moet hier zelf om verzoeken.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Beleidsadviseur Woninggebruik

06 10.2.e

Van: 10.2.e @cortendegeer.nl]
Verzonden: dinsdag 21 april 2020 16:37
Aan: 10.2.e
Onderwerp: Geluidsonderzoeken en indieningsvereisten [101785_I16126291]

Geachte heer 10.2.e ,

Gisteren hebben wij elkaar gesproken over de noodzaak van een geluidsonderzoek bij een aanvraag en daarmee over artikel 3.3.12 en 3.3.13, onderdeel c van de Huisvestingsverordening. Kunt u hetgeen wij gisteren besproken hebben per mail bevestigen?

Met vriendelijke groet,

Corten De Geer Advocaten
mr. 10.2.e

Grasweg 63-65
1031 HX Amsterdam

T: +31 (0)20 262 12 42
M +31 (0)6 10.2.e
F: +31 (0)20 262 12 40
I: www.cortendegeer.nl

CORTEN DE GEER

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

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

CORTEN DE GEER

Van: 10.2.e
Datum: vrijdag, 20 maart 2020 16:52
Aan: 10.2.e @cortendegeer.nl>
CC: 10.2.e
Onderwerp: Re: studentenwoningen: wat als verzoeker erkenning en aanvrager omzettingsvergunning geen eigenaar is? [101785 I15446852]

Beste 10.2.e ,

Dank voor je mail. We wachten de reactie van de gemeenteambtenaar af. Dan kunnen we beslissen over verdere stappen.

Voor wat betreft eventuele verbouwing a.g.v. vergunning. Ik heb het even nagezocht en bij 3 of 4 personen hoeft er inderdaad niks aan geleverd te worden. Maar ik begrijp dat bij meer dan 6 er wel strenge eisen gelden en er direct een gebruikersmelding brandveiligheid moet zijn en uiterlijk 1/7/2022 een geluidsrapport waaruit blijkt dat de woning aan de eisen voldoet. Beide zaken vergen ook een verbouwing. Dergelijke rapporten zijn niet a la minute op te leveren. Dus ik ben benieuwd naar je bron hierbij. Ik zie dat de ambtenaar in zijn mail van 6 maart inderdaad adviseert om dit zonder deze documenten te doen. Maar ik kan ergens vinden dat dit niet later alsnog moet worden geregeld.

Groeten,

10.2.e

From: 10.2.e @cortendegeer.nl>
Date: Friday, 20 March 2020 at 15:59
To: 10.2.e @amsterdam.nl>

PRODUCTIE / BIJLAGE 6

TOMLOW
ADVOCATEN

Mr. 10.2.e
productie 6

10.2.e

Van: 10.2.e <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.

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: @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.

ADVOCATEN

Gemeente Amsterdam
Directie Wonen
Afdeling Handhaving
Postbus 1900
1000 BX AMSTERDAM

Gemeente Amsterdam
-3 AUG. 2020
Ontvangen

30 JUL 2020
INGEKOMEN

MLOW ADVOCATEN
STBUS 85016
8 AA UTRECHT