10.2.e [redacted]

Van: Ivens, Laurens
Verzonden: donderdag 5 november 2020 9:07
Aan: 10.2.e [redacted]
Onderwerp: Fwd: Koninginneweg 132-2: omzettingsvergunning verleend aan de eigenaar / zeer onbehoorlijk bestuur; tweede mail hierover [D102230_I19738106]
Bijlagen: Besluit Rechter.pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Zet jij deze uit?

Moeten mij wel op hoogte houden.

Begin doorgestuurd bericht:

> **Van:** Hala Naoum Nehme <10.2.e [redacted]@vvdamsterdam.nl>
> **Datum:** 5 november 2020 om 09:01:24 CET
> **Aan:** "Ivens, Laurens" <10.2.e [redacted]@amsterdam.nl>, 10.2.e [redacted] @amsterdam.nl>
> **Onderwerp: Doorst: Koninginneweg 132-2: omzettingsvergunning verleend aan de eigenaar / zeer onbehoorlijk bestuur; tweede mail hierover [D102230_I19738106]**
>
> Beste Laurens en 10.2.e [redacted],
>
> Afgelopen week spraak ik deze huurders van een dispuuthuis in Zuid. Ze zijn ten einde raad omdat de HVV2020 in hun geval erg slecht uitpakt en het einde van hun studentenhuis betekent. Ik zal niet alle details uiteenzetten (staan hieronder) maar vraag je expliciete aandacht hiervoor. Ik vind dit een bizar verhaal dat mensen onnodig dupeert en hoop van harte dat jij ze kunt helpen.
>
> Mocht je behoefte hebben aan een mondelinge toelichting hiervan, dan kan ik een afspraak met deze studenten maken.
>
> Groet Hala
>
> Ps Heb veel bijlagen weggehaald zodat de mail verzonden kan worden. Mochten jullie daar behoefte aan hebben, dan kijk ik graag hoe ik ze bij jullie aanlever.
>
> Verstuurd vanaf mijn iPad
>
> Begin doorgestuurd bericht:
>
> Van: 10.2.e [redacted]
> Datum: 30 oktober 2020 om 17:47:55 CET
> Aan: H.naoumnehme@vvdamsterdam.nl
> Kopie: 10.2.e [redacted]
> Onderwerp: FW: Koninginneweg 132-2: omzettingsvergunning verleend aan de eigenaar / zeer onbehoorlijk bestuur; tweede mail hierover [D102230_I19738106]

Beste Hala Naoum Néhmé,

Dank voor uw tijd vanochtend. Zoals besproken mail ik u uit hoofde van de Stichting Bewoners Koninginneweg 132-2. Dit 35 jaar oude studentenhuis dreigt door de nieuwe regelgeving van de gemeente in combinatie met een agressieve vastgoedeigenaar ter ziele te gaan.

Bijgaand treft u de relevante communicatie met de gemeente inzake onze casus. We zijn al bijna een jaar bezig om aan de nieuwe regels te kunnen voldoen, dus het is een hele lijst. Daarom hierbij een korte toelichting op de 3 bijlagen bij deze email:

* Onderstaande e-mails (van 9 en 13 oktober) van onze advocaat aan dhr. 10.2.e en bijbehorende bijlagen ('Bijlagen behorende bij mail 9-10 en 13-10.pdf') vatten de kern van onze communicatie met de gemeente goed samen. Er is continu overleg geweest en de ondernomen stappen zijn steeds in goed overleg en op advies van de betreffende gemeente ambtenaar genomen.
* Het vonnis van de rechter waarin de eigenaar wordt verplicht om volmacht te verlenen aan de omzettingsvergunning zoals aangevraagd door het studentenhuis. Desondanks is er een vergunning verleend aan een latere, door de eigenaar zelf aangevraagde vergunning welke feitelijk onjuist is en mogelijk tot een sterfhuisconstructie zal leiden.
* Op 15 en 28 oktober heeft onze advocaat per mail twee mogelijke oplossingen voor het probleem voorgesteld. Dit voorstel is gemaild naar diverse betrokken personen bij de gemeente Amsterdam (i.e. dhr. 10.2.e, dhr. 10.2.e, mevr. 10.2.e en mevr. 10.2.e van het Juridisch Bureau). Hierin hebben wij ook gemeld dat de eigenaar de buren heeft aangespoord om bezwaar te maken tegen de aan hem verleende omzettingsvergunning. Gelukkig staan de buren op goede voet met de studenten en hebben ze dit meteen met de studenten gedeeld. Tot slot heeft de eigenaar op 30 oktober zelf aangegeven in bezwaar te gaan tegen de door hem zelf aangevraagde en verleende vergunning. Dit hebben wij uiteraard meteen gedeeld met de eerder genoemde medewerkers. De bijgevoegde losse mail bevat alle drie de genoemde mails.

Namens de studenten alvast heel veel dank voor uw hulp, na een jaar strijden en ruim 25.000 euro aan juridische kosten staat het huilen hen inmiddels nader dan het lachen.

Vriendelijke groet,

10.2.e

Stichting Bewoners Koninginneweg 132-2

From: 10.2.e @cortendegeer.nl>
Date: Tuesday, 13 October 2020 at 15:25
To: 10.2.e @amsterdam.nl>
Cc: 10.2.e @cortendegeer.nl>
Subject: Koninginneweg 132-2: omzettingsvergunning verleend aan de eigenaar / zeer onbehoorlijk bestuur; tweede mail hierover [D102230_I19738106]

Geachte heer 10.2.e ,

In aanvulling op onderstaande e-mail stuur ik u bijgaand nog drie e-mails toe, die het standpunt van cliënten onderstrepen dat sprake is van onbehoorlijk bestuur.

Die drie e-mails volgden op een gesprek op 4 september 2020 met mevrouw 10.2.e , die afgelopen week namens het Stadsdeel Zuid, de omzettingsvergunning aan de eigenaar verleende. Dat gesprek heb ik toen voor cliënten als volgt samengevat:

(...)

Ik heb zojuist mevrouw 10.2.e gesproken van de gemeente Amsterdam. Graag jullie dringende aandacht voor het volgende.

Even kort op een rijtje de jullie bekende, bestuursrechtelijke feiten:

1. Er zijn twee aanvragen ingediend voor een omzettingsvergunning.
2. De eerste door Panda (aanvraag 1).
3. Die is buiten behandeling gesteld vanwege het ontbreken van een volmacht.
4. De tweede door de eigenaar zelf (aanvraag 2).
5. Aanvraag 1 behoeft niet aan de quotumvoorwaarde te worden getoetst.
6. Aanvraag 2 wel, maar er is nog ruimte voor een studentenwoning dus die voorwaarde vorm (nog) geen hindernis.
7. Tegen de buiten behandelingstelling van aanvraag 1 loopt een bezwaarprocedure.

Mevrouw 10.2.e vertelde mij dat zij alleen over aanvraag 2 gaat en haar collega de heer 10.2.e over aanvraag 1. De heer 10.2.e is de komende twee weken nog met vakantie. In verband met aanvraag 2 heeft is zij wel al een leefbaarheidsonderzoek opgestart, waarbij zij diverse afdelingen/bestuurders kennelijk om hun mening heeft gevraagd.

Mevrouw 10.2.e vertelde mij ook dat zij instructie heeft om te wachten met het nemen van een besluit over aanvraag 2 tot de bezwaarprocedure tegen de buien behandelingstelling van aanvraag 1 is afgerond. Zij wacht op een bericht van juridische zaken daarover.

(....)

Daarna stuurde ik bijgaande drie e-mails.

Ik stel het volgende vast:

1. De heer 10.2.e noch juridische zaken hebben inhoudelijk op deze e-mails gereageerd.
2. Mevrouw 10.2.e heeft zich niet aan haar instructie gehouden dat zij pas op de tweede aanvraag zou beslissen nadat het bezwaar tegen de buitebehandelingstelling zou zijn afgehandeld, tenzij zij een bericht van juridische zaken heeft gehad dat ik niet ken.
3. Ik heb er alles aan gedaan om de huidige situatie te voorkomen door 10 2.e op tijd en volledig in te lichten over het belang van Panda en een constructief voorstel te doen aan zowel juridische zaken als aan 10 2.e . 10 2.e wist dat ik dit zou doen, omdat ik haar daarover telefonisch informeerde tijdens ons gesprek.

Ook hieruit blijkt hoe onzorgvuldig en onbehoorlijk Stadsdeel Zuid tegenover cliënten heeft gehandeld door plotseling aanvraag 2 toe te kennen en aan de eigenaar een omzettingsvergunning te verlenen.

Ik verzoek u om een en ander eveneens aan de wethouders te melden en mee te nemen in een reactie op onderstaande e-mail. Alvast bedankt.

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<http://www.cortendegeer.nl>

[Image removed by sender.]

Van: 10.2.e @cortendegeer.nl>
Datum: vrijdag, 9 oktober 2020 10:56
Aan: 10.2.e @amsterdam.nl>
CC: 10.2.e @cortendegeer.nl>
Onderwerp: Koninginneweg 132-2: omzettingsvergunning verleend aan de eigenaar / zeer onbehoorlijk bestuur [D102230_I19654994]

Geachte heer 10.2.e ,

Gisteren ontving ik een e-mail van mevrouw 10.2.e van Stadsdeel Zuid met daaraan gehecht een omzettingsvergunning voor de eigenaar van Koninginneweg 132-2. Zie bijlage.

Kunt u mij uitleggen, de voorwaarden van de vergunning lezend, hoe ik de mededelingenmoet zien van Stadsdeel Zuid aan u en daarop volgend uw mededelingen aan mij dat een omzettingsvergunning aan de eigenaar niet in het nadeel van de studenten zou

zijn?

Ik verzoek u verder de scan 'stukken dossier Panda inzake communicatie met gemeente over volmacht' te lezen. Het gaat om een selectie van 10 e-mails, brieven en stukken - er is dus meer - waaruit blijkt dat:

1. De gemeente zelf Panda met klem heeft aangeraden een omzettingsvergunningaanvraag in te dienen, omdat de regels na 1 april 2020 strenger zouden worden en dus nadelig voor Panda en haar 10 bewoners.
2. De gemeente wist dat de eigenaar zelf niet tijdig een aanvraag wilde doen en dat Panda in een kort geding de verlening van een volmacht moest afdwingen, hetgeen tijd nodig zou hebben.
3. De gemeente de aanvraag van Panda prematuur buiten behandeling heeft gesteld vanwege het ontbreken van de volmacht, terwijl zij wist dat daarvoor civiel moest worden geprocedeerd.
4. De gemeente op geen enkel moment heeft gezegd dat dat kort geding geen zin meer zou hebben vanwege een of ander (onbekend) beleid dat een eenmaal buiten behandeling gestelde aanvraag nooit meer in behandeling wordt genomen. (Als er al een dergelijk beleid zou zijn dat aan hoofdstuk 4 van de Awb voldoet dan nog is er altijd 4:84 Awb waarin een inherente afwijkingsbevoegdheid is opgenomen. Vrees voor precedentwerking is echt een schaamlap.)
5. De gemeente willens en wetens, omdat ik daar heel vaak voor heb gewaarschuwd, de eigenaar, die absoluut geen goede bedoelingen heeft met het studentenhuis, in een zetel heeft geholpen.

De nadelige gevolgen voor het studentenhuis zijn -voor zover op dit moment te overzien-, in ieder geval als volgt:

a) De bewoners worden op basis van de strengere regels bij de vergunningverlening, anders dan nu het geval is, gedwongen met de Verhuurder een individuele huurovereenkomsten aan te gaan. Dit betekent dat de Verhuurder na vertrek van de bewoner de betreffende kamer leeg kan laten staan en een 'sterfhuisconstructie' op het studentenhuis kan toepassen. Het studentenhuis raakt zijn huurrechten na 35 jaar op korte termijn dus kwijt.

b) Er gelden strengere regels ten aanzien van het onderhoudsniveau van het huis dan voor 1 april 2020. In het geval het studentenhuis hier niet aan zou kunnen voldoen, zal dit er tevens toe leiden dat er een einde komt aan het gebruik wegens strijd met de vergunningvoorwaarden.

c) Het studentenhuis heeft de procedure in kort geding (en nu gedwongen in hoger beroep) nodeloos gevoerd.

Van belang is dat het Stadsdeel Zuid zich alsnog realiseert dat de eigenaar op zoek is naar een stok om het studentenhuis en zijn bewoners mee te slaan. Die stok krijgt de eigenaar onder deze omstandigheden door de gemeente aangereikt. De eigenaar zal daar zeer mee in zijn nopjes zijn.

Ik zie het als een vorm van zeer onbehoorlijk bestuur dat opeens een vergunning wordt verleend aan de eigenaar in weerwil van al het bovenstaande én in weerwil van uw mededelingen twee weken geleden dat Panda een vergunning zou krijgen. Dit mede gelet op de communicatie tussen gemeente (Stadsdeel Zuid en u) en mij ná het kort geding, die u kent.

Kennelijk heeft de centrale stad geen invloed op het gedrag van Stadsdeel Zuid als het om het huisvestingsbeleid gaat. Alle mooie woorden over het feit dat de sympathie bij de studenten en kamerbewoners zou liggen en niet bij de eigenaren, blijken in de praktijk loze praatjes.

Graag zou ik de verantwoordelijke wethouders over deze hele gang van zaken op korte termijn spreken.

Cliënten zullen zich hoe dan ook beraden op nadere stappen tegen de gemeente, zeker als zou blijken dat de eigenaar inderdaad doet waarvoor ik al die tijd heb gewaarschuwd. Daarbij moet u denken aan juridische, bestuurlijke, politieke en journalistieke stappen.

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<http://www.cortendegeer.nl>

[Image removed by sender.]

EISER

In naam van de Koning

vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht

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

vonnis van de kantonrechter **kort geding**

I n z a k e

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

t e g e n

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

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

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

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

GRONDEN VAN DE BESLISSING

Uitgangspunten

1. Als uitgangspunt geldt het volgende.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vordering

In conventie

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

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

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

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

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

Verweer

in conventie

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

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

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

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

11. Ten aanzien van de hiervoor onder 2.II. gevorderde veroordeling voert Verhuurder aan dat de gemeente aan de verlening van de vergunning allerlei voorwaarden op het gebied van brandveiligheid en geluidsisolatie zal stellen. Verhuurder wil het pand daarvoor kunnen laten inspecteren door personen die zij daartoe aanwijst. Eisers willen daar echter niet aan meewerken. Verhuurder vindt dat zij niet kan worden veroordeeld tot het uitvoeren van werkzaamheden en het maken van kosten, waarvan nu niet bekend is, wat daarvan de omvang is. Daarop heeft de vordering in reconventie dan ook betrekking.

Vordering in reconventie

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

Panda en de bewoners in de proceskosten.

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

Beoordeling

In conventie en in reconventie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESLISSING

De kantonrechter:

In conventie

I. veroordeelt Verhuurder om

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

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

II. verklaart eiseres sub 1 niet ontvankelijk in haar vordering;

III. wijst af het meer of anders gevorderde;

in reconventie

IV . wijst de vordering af;

in conventie en in reconventie

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

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

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

VII. verklaart de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad.

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

Voor grosse conform
De griffier van de Rechtbank Amsterdam