10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: donderdag 19 november 2020 14:22
Aan: VTH administratie SDZ
Onderwerp: RE: Aanvraag omzettingsvergunning Koninginneweg 132-II te (1075 EC) Amsterdam/ OLO dossiernummer 2020-39552
Bijlagen: Aanvraag omzettingsvergunning Koninginneweg 132-II te (1075 EC) Amsterdam/ OLO dossiernummer 2020-39552

Hoi 10.2.e,

Zie zijn verzoek/mail als bijlage bijgevoegd. Op zijn vragen had ik zelf antwoord gegeven.

10.2.e

Van: VTH administratie SDZ
Verzonden: donderdag 19 november 2020 14:18
Aan: 10.2.e
Onderwerp: RE: Aanvraag omzettingsvergunning Koninginneweg 132-II te (1075 EC) Amsterdam/ OLO dossiernummer 2020-39552

Beste 10.2.e,

Sorry dat ik weer je stoor.
Maar voor een correcte registratie van het verzoek en het benoemen van de juiste data in mijn brief heb ik ook het oorspronkelijk Wob-verzoek/e-mailbericht nodig.
Zou je deze als bijlage kunnen opsturen, s.v.p.?
Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

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

Gemeente Amsterdam

T 020 - 252 4995
E 10.2.e @amsterdam.nl

President Kennedylaan 923, 1079 MZ Amsterdam
www.amsterdam.nl

Aanwezig: maandag tot en met donderdag

Van: 10.2.e
Verzonden: donderdag 19 november 2020 13:46
Aan: VTH administratie SDZ
Onderwerp: RE: Aanvraag omzettingsvergunning Koninginneweg 132-II te (1075 EC) Amsterdam/ OLO dossiernummer 2020-39552

Beste 10.2.e

Het gaat om 10.2.e : 10.2.e @tomlow-advocaten.nl.

10.2.e

Van: VTH administratie SDZ
Verzonden: donderdag 19 november 2020 13:37
Aan: 10.2.e
Onderwerp: RE: Aanvraag omzettingsvergunning Koninginneweg 132-II te (1075 EC) Amsterdam/ OLO dossiernummer 2020-39552

Goedemiddag 10.2.e ,

Ik heb het Wob-verzoek doorgestuurd gekregen.
Ik zou dit graag af willen doen zonder besluit, aangezien de stukken openbaar opgevraagd kunnen worden.
Voor de afhandeling stuur ik de (geanonimiseerde stukken) wel gewoon door.
Zou ik het e-mailadres van de advocaat kunnen ontvangen? Ik kan die helaas niet uit deze correspondentie halen.
Alvast hartelijk dank!

Met vriendelijke groet,

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

Gemeente Amsterdam

T 020 - 252 4995
E 10.2.e @amsterdam.nl

President Kennedylaan 923, 1079 MZ Amsterdam
www.amsterdam.nl

Aanwezig: maandag tot en met donderdag

Van: 10.2.e
Verzonden: dinsdag 20 oktober 2020 10:40
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e
Onderwerp: FW: Aanvraag omzettingsvergunning Koninginneweg 132-II te (1075 EC) Amsterdam/ OLO dossiernummer 2020-39552

Goedemorgen collega's,

Van de advocaat van de heer 10.2.e heb ik het verzoek gekregen om de aanvraag/stukken naar hem toe te sturen van de eerste aanvraag. Hij had ook andere vragen, die heb ik uit de mail gehaald zodat duidelijk is wat hier relevant is. Zie zijn verzoek hieronder (dikgedrukt). Ik heb hem in eerste instantie zelf naar jullie verwezen maar na telefonisch gesprek met hem stuur ik jullie (een deel van) zijn mail door. Als jullie nog juridisch uit willen zoeken of de aanvraag met bijlagen door verzonden mogen worden, dan kan dat, waarbij ik nog wel wil aanmerken dat hiervoor dezelfde regels gelden als voor de Wabo. Denk hierbij wel aan de AVG/Privacy wetgeving, en kijk of er geen namen in de stukken staan.

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Beleidsadviseur Woninggebruik

o6 10.2.e

Verzoek om informatie

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

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

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

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Advocaat

TOMLOW
ADVOCATEN

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

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

View my LinkedIn profile

Op alle dienstverlening en/of werkzaamheden door of namens Tomlow Advocaten en/of bij Tomlow Advocaten werkzame advocaten en (niet-juridische) medewerkers zijn de algemene voorwaarden van Tomlow Advocaten van toepassing. De algemene voorwaarden bevatten een aansprakelijkheidsbeperking, worden op verzoek verstrekt en zijn te vinden op www.tomlow-advocaten.nl. Alle opdrachten worden, met terzijdestelling van artikelen 7:404, 7:407 lid 2 en 7:409 BW, uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door Tomlow Advocaten.

10.2.e

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

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Geachte heer 10.2.e,

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

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

In een e-mailbericht van 6 maart 2020 heeft u namens het bevoegde gezag aan mr. 10.2.e medegedeeld dat de gemeente Amsterdam alleen woningen als studentenwoningen wil erkennen die in het kader van het programma Jongeren en Studentenhuisvesting (tussen de corporaties en de gemeente Amsterdam) als zodanig zijn aangemerkt. Erkenning vindt vindt slechts plaats voor woningen die bij de realisatie zijn bestemd en gebouwd voor bewoning door studenten en/of die onderdeel zijn van het gemeentelijke programma studentenhuisvesting. Bovendien heeft u gewezen op de consequenties van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 januari 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:261).

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

Graag verneem ik van u of naar aanleiding van het verzoek om erkenning als studentenwoning een formeel voor bezwaar vatbaar besluit is genomen door Burgemeester & Wethouders of dat de aanvrager heeft afgezien van zijn verzoek.

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

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

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

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

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

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

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

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

- De gemeente gaat niet handhaven tegen Panda gelet op de goede wil aan de zijde van Panda.
- De gemeente wacht de uitslag van het kort geding af.
- De gemeente zal desgevraagd de behandeling van de aanvraag lang genoeg aanhouden, totdat duidelijkheid is over het kort geding.
- Mocht het kort geding verkeerd aflopen dan zou de gemeente nog om handhaving tegen de eigenaar kunnen worden verzocht.
- Die handhaving zal zich dan alleen tegen de eigenaar richten.
- Het blijft zaak te voorkomen dat de aanvraag van de bewoners of de eigenaar onder de nieuwe regels komt te vallen, omdat niet zeker is hoe een en ander dan gaat uitpakken.

Graag verneem ik van u of de gesprekken die u met mr. 10.2.e heeft gevoerd over de aanvraag van de heer 10.2.e correct zijn weergegeven in de e-mailberichten van 2 juni 2020 en 14 juli 2020 van 10.2.e aan 10.2.e .

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

<u>Discussie over de vraag welk toetsingskader van toepassing is op de aanvraag van 10.2.e van 31 maart 2020</u>
Tussen partijen bestaat verschil van mening over de vraag welk toetsingskader van toepassing is op de aanvraag van 31 maart 2020 van de heer 10.2.e. De bewoners van de woning aan de Koninginneweg 132-II stellen zich op het standpunt dat een aanvraag die is ingediend vóór 1 april 2020 beoordeeld zou moeten worden aan de hand van de lichtere toetsingscriteria van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020, zoals deze verordening gold tot 1 april

2020. In die opvatting worden zij door u gesteund. Ook u heeft het standpunt ingenomen dat een aanvraag die is ingediend vóór 1 april 2020 afgedaan zou moeten worden aan de hand van de regels van vóór 1 april 2020, ook indien het primaire besluit of de beslissing in heroverweging naar aanleiding van een bezwaarschrift na 1 april 2020 wordt genomen.

Deze opvatting is naar de mening van Resman niet juist.

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

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

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

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

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

<u>Civielrechtelijk kort geding</u>
In het civielrechtelijke kort geding tussen de bewoners en Resman is door de advocaten van de bewoners erkend dat de kort geding rechter van de afdeling bestuursrecht van de rechtbank Amsterdam een uitspraak heeft gedaan, waarin als voorlopig oordeel is gegeven dat deze hierboven weergegeven opvatting met betrekking tot het overgangsrecht juist is. De gemeente zou zich met dat oordeel echter niet kunnen verenigen. De kantonrechter heeft in het civiele kort geding overwogen dat het voor de civielrechtelijke vordering niet relevant is wat de

bestuursrechtelijke aspecten van het geschil zijn en de kantonrechter heeft Resman dan ook veroordeeld om de gevorderde machtiging aan 'de bewoners' te verlenen. Die volmacht is inmiddels aan de advocaat van de bewoners gezonden, zodat mag worden aangenomen dat de aanvrager om voortzetting van de behandeling van het bezwaarschrift zal verzoeken en de volmacht aan de gemeente zal tonen.

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

Verzoek om informatie

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

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

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

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

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Advocaat

TOMLOW
ADVOCATEN

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

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

View my LinkedIn profile

Op alle dienstverlening en/of werkzaamheden door of namens Tomlow Advocaten en/of bij Tomlow Advocaten werkzame advocaten en (niet-juridische)

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