

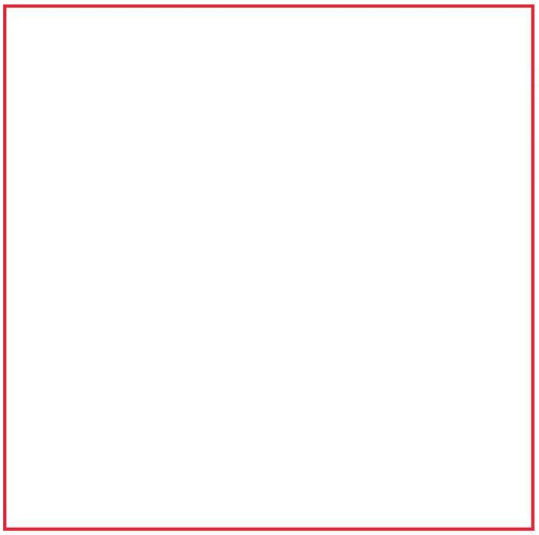

Amsterdam, 5 maart 2018

Uw kenmerk :
Ons kenmerk :
Email :
Inzake :

Geachte mevrouw,

Tot mij heeft zich gewend cliënt. Cliënt heeft mij uw brief van 21 februari jl. ter hand gesteld met het verzoek deze voor hem te beantwoorden. Met referte aan het telefonisch onderhoud dat ik donderdag 1 maart jl. voerde met bericht ik u als volgt.

U hebt cliënt verzocht uiterlijk 21 februari a.s. een aanvraag voor een onttrekkingsvergunning ex artikel 21 sub c Huisvestingswet 2014 bij Stadsdeel West in te dienen. Ik bericht u dat deze aanvraag reeds op 15 november 2017 is ingediend en bij besluit van 19 januari 2018 is afgewezen. Tegen deze afwijzing is bezwaar gemaakt. Een kopie van dit bezwaarschrift is bijgevoegd als **bijlage 1**.

Voorts heeft cliënt bij exploot van 18 juli 2017 gedagvaard voor de rechtbank Amsterdam. In het kader van deze procedure is tussen cliënt en de bewoners van de woning een vaststellingsovereenkomst ex artikel 7:900 BW gesloten. In deze overeenkomst is o.a. tussen partijen overeengekomen dat alle bewoners uiterlijk op 30 april 2018 de woning hebben verlaten. Een kopie van de vaststellingsovereenkomst is bijgevoegd als bijlage 2.
Na het ondertekenen van de vaststellingsovereenkomst heeft opgezegd en op 28 februari 2018 de woning verlaten. Voorts hebben opgezegd tegen 1 april 2018 en zullen de woning per 31 maart 2018 hebben verlaten.

Bij deze stand van zaken wordt namens cliënt verzocht tot opschorting van eventuele aangekondigde handhaving in afwachting tot de beslissing op het bezwaarschrift tegen de afwijzing van de onttrekkingsvergunning.

Hangende de bezwaarschriftenprocedure hou ik u op de hoogte van de ontwikkelingen in deze zaak, onder meer ten aanzien van de lege oplevering van de genoemde woning.

tevens per fax:

Amsterdam, 1 maart 2018

Uw kenmerk :
Ons kenmerk :
Email :
Inzake :

Geachte heer, mevrouw,

Ondergetekende dient hierbij, namens een bezwaarschrift in tegen uw besluit van 19 januari 2018. Een afschrift van het bestreden besluit is hierbij gevoegd als **productie 1**. Cliënt kiest uitdrukkelijk domicilie op bovenvermelde kantooradres.

Alvorens de gronden van het bezwaar te benoemen wordt uitgegaan van de volgende feiten en omstandigheden:

1) De zelfstandige woning aan de Amsterdam betreft een zelfstandige woning in de geliberaliseerde sector die door cliënt wordt verhuurd.
2) Op grond van artikel 21 Huisvestingswet 2014 heeft de gemeenteraad in artikel 3.1.2. van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 bepaald dat voor wijziging van de aangewezen woningvoorraad een onttrekkingsvergunning noodzakelijk is.
3) Deze onttrekkingsvergunning, waarbij de zelfstandige woningruimte wordt omgezet naar 5 onzelfstandige woonruimten is door cliënt op 15 november 2017 aangevraagd bij het algemeen bestuur.
4) De onttrekkingsvergunning is door het algemeen bestuur geweigerd nu volgens in de stadsdelen Centrum en West het aandeel 5-of-meer-kamer woningen beneden het stedelijke percentage zou liggen.
5) In de bestreden beslissing staat als **wettelijk kader** vermeld: *"In de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 en Beleidsregels woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad Amsterdam 2017 is geregeld aan welke voorwaarden de aanvraag dient te voldoen, voordat wij tot verlening van een onttrekkingsvergunning (omzettingsvergunning) overgaan".*
   Namens cliënt wordt opgemerkt dat er van wordt uitgegaan dat met de onderstreepte beleidsregels wordt gedoeld op Beleidsregel 12: Beleidsregel wijzigen van de woonruimtevoorraad. Deze beleidsregel is vanaf 1 oktober 2017 van kracht en bijgevoegd als **productie 2**.

6) In de bestreden beslissing staat als **Nadere aanwijzing** vermeld:
(..)
Aangezien de aanvraag wordt gedaan voor meer dan 4 huishoudens is er sprake van strijdigheid met het beleidsregels wijziging woonruimtebeleid 2017.
Namens cliënt wordt opgemerkt dat er van wordt uitgegaan dat met de onderstreepte beleidsregels wordt gedoeld op Beleidsregel 12: Beleidsregel wijzigen van de woonruimtevoorraad. Deze beleidsregel is vanaf 1 oktober 2017 van kracht en bijgevoegd als productie 2.
7) Bij de gronden van bezwaar wordt namens cliënt uitgegaan van beleidsregel 12. Beleidsregel 12 beschrijft het vergunningstelsel voor het wijzigen van de woningvoorraad.
Hoofdstuk 1 van beleidsregel 12 omvat een samenvatting van de wettelijke kaders en de beleidsmatige onderbouwing van de beleidsregels.
Een uitgebreide onderbouwing van de beleidsregels is te vinden in de notitie 'Beleid woonruimtevoorraad Amsterdam', vastgesteld door B&W van Amsterdam op 17 november 2015, behorende bij de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016.
In hoofdstuk 2 worden de toetsingscriteria voor de vergunningverlening benoemd. Voor elke categorie van het wijzigen van de woningvoorraad (onttrekken, samenvoegen, omzetten, woningvorming) worden de toetsingscriteria apart benoemd.
8) Hoofdstuk 2.3 Omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte bevat de toetsingscriteria voor de omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woningen leidt tot een groter woningaanbod, met name voor starters en studenten. Omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte kan echter ook leiden tot een intensiever gebruik van woonruimte. Om negatieve effecten op de leefbaarheid te voorkomen, wordt een vergunning voor het omzetten van woonruimte onder voorwaarden verstrekt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen het omzetten naar maximaal 4 onzelfstandige woonruimte en het omzetten naar 5 of meer onzelfstandige woonruimten. Voor de laatste categorie gelden extra voorwaarden.
9) **2.3.2 Omzetten naar 5 of meer onzelfstandige woonruimten**
Naarmate het aantal onzelfstandige woonruimten toeneemt, neemt ook het verschil met reguliere bewoning door een huishouden toe. Dit leidt tot een groter negatief effect op de leefbaarheid. Daarnaast gaat het omzetten naar 5 of meer onzelfstandige woonruimten ten koste van de in sommige delen van Amsterdam, beperkte voorraad grote woningen. Voor het omzetten naar 5 of meer onzelfstandige woonruimten gelden daarom aanvullende voorwaarden om het belang van de voorraad en de leefbaarheid te dienen. Een vergunning voor het omzetten naar 5 of meer onzelfstandige woonruimten wordt verleend onder de volgende voorwaarden:
   a) De woning beschikt over een gemeenschappelijke verblijfsruimte van tenminste 11m2 met een minimale breedte van 3m (Bouwbesluit Art 4.3, vierde lid).
   b) Het geluidsniveau tussen de om te zetten woning en de omliggende woningen heeft een luchtgeluidisolatie (Ilu;k) en een contactgeluidisolatie (Ico) die maximaal 5 dB minder is dan de waarde voor nieuwbouw woningen, deze eis is dan een vergelijkbare eis met die voor logiesfuncties. De eis voor nieuwbouw woningen volgens het Bouwbesluit 2012 afdeling 3.4, art. 3.16 en 3.17, bedraagt: Ilu;k van 0 dB ($D_{nT,A,k} > 52$ dB) en de Ico + 5 dB ($L_{nT,A} < 54$ dB). Vanwege Europese normering hebben deze geluidwaarden van het Bouwbesluit een andere grootheid gekregen. Een Ilu;k van -5 dB komt overeen met de Bouwbesluit norm van $D_{nT,A,k} > 47$ dB en een Ico van 0 dB met $L_{nT,A} < 59$ dB.
   c) De gestelde geluidseisen hebben betrekking op de isolerende werking van de woningscheidende constructie. De gekozen vloerbedekking mag de geluidsisolatie

niet verslechteren.

Aanvullende voorwaarden:

d) De te realiseren onzelfstandige woonruimtes worden beheerd door een instelling die zich krachtens haar statuten richt op de verhuur en het beheer van onzelfstandige woonruimte (bijv. voor jongeren, studenten, of huishoudens met een specifieke zorgbehoefte). De instelling is tevens als zodanig ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.
e) Van het totaal aantal woningen dat door eenzelfde trappenhuis of galerij wordt ontsloten, of onderdeel uit maakt van hetzelfde bouwblok bij eengezinswoningen, kan maximaal 25% van het totaal aantal woningen worden omgezet in woningen met 5 of meer onzelfstandige woonruimten.
f) Wordt een woning door meerdere trappenhuizen ontsloten, dan geldt een maximum van 25% van het totaal aantal woningen per verdieping.
g) van het totaal aantal woningen in het stadsdeel is het percentage zelfstandige woningen met 5 of meer kamers minimaal gelijk aan het stedelijk percentage zelfstandige woningen met 5 of meer kamers om omzetting van zelfstandige woningen tot 5 of meer onzelfstandige woonruimten toe te staan. De percentage worden ontleend aan het meest recente gemeentelijke jaarboek Amsterdam in cijfers, onderdeel woningvoorraad.

Gronden van het bezwaar:
In de bestreden beslissing is het volgende bepaald:
Uit uw aanvraag blijkt dat er in uw geval sprake is van omzetting van één zelfstandige woonruimte naar meer dan vier (4) onzelfstandige woonruimten. Aangezien de aanvraag wordt gedaan voor meer dan 4 huishoudens is sprake van strijdigheid met de beleidsregels wijziging woonruimtebeleid 2017. Dit betekent dat op deze locatie niet is toegestaan om een woning om te zetten naar vijf (5) of meer onzelfstandige woonruimten.

De afwijzing voor de onttrekkingsvergunning is derhalve gebaseerd op voorwaarde g in beleidsregel 12 behorend bij de Huisvestingsverordening 2016.

De Huisvestingswet 2014 (inwerking getreden per 1 januari 2015) heeft er toe geleid dat ook de gemeenteraad van Amsterdam een nieuwe huisvestingsverordening heeft vastgesteld per 1 januari 2016, waarbij het bestaande beleid aanvankelijk in tact is gebleven. Per 1 januari 2017 is een meer ingrijpende beleidswijziging inzake het woningdelen, het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte van kracht geworden.

Dat de hele woningvoorraad van Amsterdam inzake omzetting van woonruimte valt onder de huisvestingsverordening is gebaseerd op beleid van de gemeente, zoals dit is geformuleerd in 'Beleid Woonruimtevoorraad Amsterdam' vastgesteld door B&W van Amsterdam op 17 november 2015 **(productie 3)**. Conform de bedoeling van de Huisvestingswet, hanteert de gemeente een onderverdeling in prijssegmenten, maar deze onderverdeling maakt niet dat boven de liberalisatiegrens niet wordt gestuurd met vergunningen. De gemeente wil de vergunningplicht enkel genuanceerd toepassen.

Deze regels en voorwaarden lijken te kunnen worden gebracht onder de bevoegdheid die de gemeente op basis van artikel 2 van de Huisvestingswet is toegekend.
De vraag doet zich echter voor of het gebruik maken van deze bevoegdheid niet een te grote inbreuk maakt op het eigendomsrecht en het recht op vrije vestiging met name ten aanzien van de woningen boven de liberalisatiegrens.

Hoe valide is het beleid waarop de Huisvestingsverordening 2016 van de gemeente Amsterdam is gebaseerd?
Het beleid is gebaseerd op onderzoek uit 2014 van de gemeente naar de woningvoorraad in de stadsregio Amsterdam: "Schaarstepatronen in de woningvoorraad van de stadsregio Amsterdam", Dienst Wonen, Zorg en Samenleven, 10 november 2014 **(productie 4)**. Dit onderzoek is uitgevoerd door de dienst Wonen van de gemeente Amsterdam. Conclusie uit dit rapport is dat de gehele woonruimtevoorraad in de stadsregio Amsterdam schaars is en dat gehele woningvoorraad van Amsterdam als een schaarstegebied kan worden aangemerkt.

Bij het lezen van het onderliggende rapport valt de overeenkomst op tussen de onderzoeksvraag en het gewenste beleid van de coalitie in de raad: sturing op de gehele woningvoorraad in het beheergebied van de gemeente. Het rapport is niet opgesteld door een onafhankelijk onderzoeksbureau maar door medewerkers van de Dienst Wonen van de gemeente. Dit rapport dient dan ook te worden gekwalificeerd als een beleidsstuk in opdracht van de gemeente Amsterdam en niet als een objectief rapport opgesteld door een onafhankelijke instelling.

Toch vormt dit rapport de grondslag voor het besluit van de gemeenteraad dat de gehele woonruimtevoorraad in Amsterdam als schaars dient te worden gekwalificeerd en derhalve gereguleerd dient te worden door vergunningverlening met de mogelijkheid tot handhaving.

Bij de vaststelling van dit beleid is de mening van particuliere eigenaren van woningen op het punt van woningdelen niet meegewogen of gehoord. Vooralsnog is het voorleggen en laten toetsen van dit rapport door een onafhankelijk bureau gespecialiseerd in sociaalgeografische vraagstukken niet uitgevoerd.

In het rapport "Amsterdam in cijfers, jaarboek 2016" een productie van de dienst Onderzoek, informatie en Statistiek van de gemeente Amsterdam in opdracht van de gemeente Amsterdam, staat in hoofdstuk 10 Stedelijke ontwikkeling en wonen paragraaf 10.1 Woningvoorraad vermeld in noot 1 op pagina 338 dat sinds 2015 wordt gewerkt met een nieuwe definitie van de woningvoorraad.
Aan de orde is thans de beantwoording van de vraag of deze definitie gelijk is aan de definitie die wordt gebruikt in het rapport Schaarstepatronen in de woningvoorraad uit 2014.

Naast dat deze vraag niet is beantwoord en verder geen sprake is van onafhankelijk onderzoek, kan op grond van het bovenstaande geen sprake zijn van objectief bepaalbaar onderzoek waarop het bevoegd gezag terecht haar mening mag baseren dat sprake is van schaarste en/of kan bepalen dat de onttrekkingsvergunning voor

5-of-meer woningen geweigerd mag worden op grond van deze cijfers.

Cliënt is van mening dat de argumenten van het stadsdeel te komen tot weigering van een omzettingsvergunning voor 5-of-meer woningen zijn gebaseerd op onderzoek die de toets der kritiek niet kunnen doorstaan en leidt tot een onzorgvuldig voorbereid besluit, dat in bezwaar niet in stand kan blijven.

Cliënt wenst de gronden van het bezwaar nader toe te lichten op de hoorzitting. Met het agenderen van een hoorzitting wordt verzocht contact op te nemen over de verhinderdata.

REDENEN WAAROM:
Cliënt verzoekt tot heroverweging van het bestreden besluit.

(2)

VASTSTELLINGSOVEREENKOMST EX ART. 7:900 BW

Partijen:

Partijen nemen het volgende in aanmerking:

A. Bij exploot van 18 juli 2017 heeft om te verschijnen bij de Rechtbank Amsterdam, Afdeling privaatrecht, teams kanton, waarbij door wordt gevorderd.

C. Partijen hebben zonder enige schulderkenning, onder afweging van goede en kwade kansen over en weer, concessies gedaan en uiteindelijk overeenstemming bereikt hun geschillen voor nu en in de mogelijke toekomst te beëindigen door middel van de navolgende vaststellingsovereenkomst.

Partijen komen het volgende overeen:

(1054 [ ] geheel ontruimd, bezemschoon en in goede staat, opleveren.

2. [ ] zal bij eerder vertrek van één of meer van de bewoners uit de woning een verminderde huurprijs verschuldigd zijn, naar rato van het aantal bewoners en gerekend in hele maanden.

3. [ ]

4. [ ] gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Nadat de oplevering door of namens [ ] is geaccordeerd, zal [ ] (of de ingeschakelde derde) overhandigen.

5. Betaling van de waarborgsom zal binnen 14 dagen na oplevering worden voldaan [ ] [ ]

6. [ ] van het in artikel 3 vermelde bedrag strekt ten behoeve van alle Partijen ter algehele en finale kwijting over en weer en ter vergoeding van alle [ ] en ter finale beëindiging van alle geschillen zoals aangeduid in de considerans of voortvloeiende uit de tussen Partijen gesloten vaststellingsovereenkomst 7 maart 2016

7. De kwijting heeft ook te gelden voor eventuele andere of aanvullende, directe of indirecte vorderingen die Partijen in verband met het voorgaande, al dan niet op andere (rechts)gronden, jegens elkaar mochten (menen te) hebben. Na uitvoering van deze overeenkomst kunnen Partijen met betrekking tot de bovengenoemde geschillen geen rechten meer doen gelden.

8. Na betaling van het in artikel 3 vermelde bedrag zal de Hoofdzaak op gezamenlijk verzoek van de betrokken procespartijen worden geroyeerd, waarbij geldt dat Partijen elk hun eigen kosten dragen.

9. Partijen verklaren bevoegd te zijn deze overeenkomst aan te gaan. Vóór ondertekening van deze overeenkomst zijn Partijen in de gelegenheid gesteld deze grondig door te nemen en de overeenkomst aan hun advocaat en andere adviseurs voor te leggen. Partijen hebben hiervan ook gebruik gemaakt.

10. De onderhavige overeenkomst heeft te gelden als een vaststellingsovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 7:900 BW. Partijen doen afstand van de mogelijkheid om deze vaststellingsovereenkomst (geheel of

gedeeltelijk) te ontbinden of te vernietigen, daaronder begrepen (gehele of gedeeltelijke) vernietiging wegens dwaling als bedoeld in artikel 6:228 lid 1 sub a, b en/of c BW. De overeenkomst is overigens van rechtswege ontbonden indien niet of niet tijdig is voldaan aan de betalingsverplichting, zoals die is opgenomen in artikel 3.

11. De in de artikelen 6 en 7 genoemde finale kwijting heeft ook te gelden tegen de Overige Bewoners. Door ondertekening van deze vaststellingsovereenkomst door de Overige Bewoners wordt tussen [ ] en de Bewoners over een weer kwijting verleend, waarop het bepaalde in de artikelen 6 en 7 van overeenkomstige toepassing is.

12. Op deze vaststellingsovereenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen naar aanleiding van deze vaststellingsovereenkomst worden beslecht door de rechtbank Rotterdam.

Aldus overeengekomen in drievoud opgemaakt en ondertekend op:

[ ]

[*handtekeningenpagina Overige Bewoners volgt*]

Mede ondertekening door de bewoners: