Hielkema & co
advocaten

De Boelelaan 7
1083 HJ Amsterdam

T: 5.1,2,e
F: 5.1,2,e

info@hielkemaco.nl
www.hielkemaco.nl

Stichting Beheer Derdengelden
IBAN: 5.1,2,e

KvK-nummer: 61567590

Bezwaaradviescommissie
T.a.v. 5.1,2,e

Uitsluitend per e-mail: 5.1,2,e @amsterdam.nl

Datum: 6 april 2021
Inzake: 5.1,2,e / Gemeente Amsterdam
Uw ref:
Onze ref: 20210045/JF/JF
E-mail: 5.1,2,e @hielkemaco.nl

Geachte leden van de commissie,

Naar aanleiding van de namens bezwaarmakers ontvangen uiteenzetting wensen cliënten de volgende reactie te geven.

Klachten

Uit de getoonde screenshots blijkt dat er contact is geweest tussen de bewoners van de 5.1,2,e en een bezwaarmaker. Cliënten menen dat iedere vorm van overlast voorkomen moet worden en hebben de bewoners dan ook aangesproken naar aanleiding van de getoonde screenshots.

Echter, de screenshots tonen ook aan dat een verzoek van de omwonenden door de bewoners serieus wordt genomen. Ook moet geconstateerd worden dat het qua aantal klachten meevalt. Anders dan bezwaarmakers wensen te doen geloven, is het aantal klachten op een hand te tellen en hebben de bewoners naar aanleiding van die klachten direct maatregelen genomen. Cliënten benadrukken dat zij de nu getoonde klachten serieus nemen en deze ook geenszins willen bagatelliseren. Maar in een stedelijke omgeving, in welke omgeving de gemeenteraad Amsterdam woningdelen onder voorwaarden mogelijk heeft willen maken, moet enige overlast geduld worden. De overlast zoals bezwaarmakers die ervaren is niet van dien aard dat op onjuiste gronden besloten is tot het verlenen van de omzettingsvergunning.

Cliënten benadrukken nogmaals dat zij de bewoners hebben aangesproken naar aanleiding van de getoonde klachten en ook strikt zullen blijven toezien op naleving van het huishoudelijk regelement.

Illegale bouw

Hielkema & co
advocaten

Bezwaarmakers stellen dat de uitbouw illegaal is opgericht en dat de bouwinspectie ook heeft ingegrepen. Het klopt dat de uitbouw in eerste instantie te groot was om vergunningsvrij op te richten. Dit was het gevolg van een discrepantie tussen de feitelijke situatie op het adres en de kadastrale situatie. Nadat cliënten daar bekend mee werden hebben zij direct ingegrepen en is de uitbouw verkleind, zodat deze alsnog vergunningsvrij kon worden opgericht.

Door de 5.1,2,e wordt geschreven: *"Het is geen nieuwe woonruimte, een bestaande woning is illegaal vergroot ten behoeve van kamerexploitatie en dit heeft plaatsgevonden nog voordat de vergunning was verleend en de woning was omgezet."*

Cliënten hebben al uiteengezet dat er geen sprake is van een illegale uitbouw, maar van een vergunningsvrije uitbouw. Bezwaarmakers stellen, ditmaal bij monde van de 5.1,2,e dat er *illegaal* is uitgebouwd maar tot op heden laten bezwaarmakers na te duiden waar het illegale karakter dan uit bestaat. Hetzelfde geldt voor de vermeende illegale kamervorming op de eerste verdieping.

Nu bezwaarmakers steeds nalaten om te onderbouwen waarom de uitbouw illegaal is, moet deze bezwaargrond gepasseerd worden.

<u>Woningvorming</u>

Over de vraag of er door het bouwen van een uitbouw, met daarin twee kamers, sprake is van woningvorming lijkt veel onduidelijkheid te bestaan. Door cliënten is al uiteengezet dat de vergunning voor het vormen van een onzelfstandige woonruimte, waarvan bezwaarmakers stellen dat deze ontbreekt, niet *kan* worden aangevraagd. Om die discussie definitief te beslechten hebben cliënten ervoor gekozen om – conform de wens van bezwaarmakers – een vergunning aan te vragen ter legalisatie van de vermeende illegaal opgerichte onzelfstandige woonruimtes. Indien het ontbreken van een vergunning immers het probleem vormt, dan zijn cliënten bereid om een dergelijke vergunning aan te vragen. Als **bijlage 1** wordt de op 6 april 2021 ingediende aanvraag ter 'legalisatie' van de vergunningsvrij gebouwde uitbouw overgelegd. Waarbij door cliënten volledigheidshalve nog wordt gewezen op de toelichting bij het aanvraagformulier, in het bijzonder de toelichting bij vraag 4 onder het kopje: "woningvormen".

Hoewel cliënten menen dat uit die toelichting en de eerdere uiteenzetting genoegzaam blijkt dat een vergunning voor het vormen van onzelfstandige woonruimte voor reeds vergunningsvrij gebouwde kamers niet verleend kan worden, simpelweg omdat het niet vergunningplichtig is, wordt de bezwaaradviescommissie c.q. het college verzocht om de uitkomst van de vergunningsaanvraag af te wachten alvorens op de bezwaarschriften te beslissen.

Hielkema & co
advocaten

De uitkomst van de beslissing op die aanvraag bepaalt immers in belangrijke mate de beslissing op bezwaar in de onderhavige procedure. Wordt de vergunning verleend, dan is de vermeende illegale situatie gelegaliseerd. Wordt de vergunning niet verleend – omdat er in de HVV 2020 geen toetsingskader is voor een dergelijke vergunning voor het vormen van onzelfstandige woonruimte – dan zal dat naar het oordeel van cliënten tot de conclusie moeten leiden dat er geen sprake is van een illegale situatie.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

5.1,2,e
Advocaat

Hielkema & co
advocaten

BIJLAGE 1

Gemeente
Amsterdam

Aanvraag vergunning voor het onttrekken, samenvoegen of vormen van woonruimte in het kader van:

- Artikel 21 van de Huisvestingswet 2014
- Huisvestingsverordening Amsterdam 2020
- Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020

Dit aanvraagformulier volledig (in blokletters) ingevuld en ondertekend, voorzien van de in de toelichting vermelde stukken in 2-voud opsturen naar of inleveren bij het desbetreffende stadsdeelkantoor.

In te vullen door een medewerker van het stadsdeel

Indieningsdatum

Ons kenmerk

Dossiernummer

1. Gegevens van de aanvrager

Naam bedrijf (Indien van toepassing)

KvK-nummer

Voorletters en achternaam 5.1.2,e

Adres

Postcode

Plaats Amsterdam

Telefoon privé

Telefoon werk

Stemt u in om via elektronische wijze berichten te ontvangen? ☑ Ja ☐ Nee

E-mail

U vraagt de vergunning aan als: ☑ Eigenaar ☐ Eigenaar-bewoner ☐ Toekomstig eigenaar samenvoeging

☐ Anders,

Verzorgt een gemachtigde persoon de aanvraag voor u? ☑ Ja, ga naar vraag 2 ☐ Nee, ga naar vraag 3

2. Machtiging

Naam bedrijf (Indien van toepassing) Hielkema en co

Voorletters en achternaam gemachtigde 5.1.2,e

Adres Boelelaan 7

Postcode 1083 HJ

Plaats Amsterdam

Telefoon privé

Telefoon werk 085-7822820

E-mail 5.1.2,e @hielkemaco.nl

Bent u (als gemachtigde) ☐ Architect ☐ Makelaar ☐ Toekomstig eigenaar

☑ Anders, advocaat

3. Voor welk(e) pand(en) doet u een aanvraag?

- Uitsluitend aangrenzende woonruimten kunnen binnen één aanvraag worden ingediend.
- Bij meer dan vijf woonruimten dient u de gegevens apart bij te voegen.

Adres(sen) en huisnummer(s) 5.1,2,e

Postcode 5.1,2,e Plaats Amsterdam

Kadastraal nummer(s) 5.1,2,e

Huisnummer 7 verdieping bg puntentelling

☐ zelfstandige woonruimte ■ onzelfstandige woonruimte ☐ Anders,

Huisnummer verdieping puntentelling

☐ zelfstandige woonruimte ☐ onzelfstandige woonruimte ☐ Anders,

Huisnummer verdieping puntentelling

☐ zelfstandige woonruimte ☐ onzelfstandige woonruimte ☐ Anders,

Huisnummer verdieping puntentelling

☐ zelfstandige woonruimte ☐ onzelfstandige woonruimte ☐ Anders,

Huisnummer verdieping puntentelling

☐ zelfstandige woonruimte ☐ onzelfstandige woonruimte ☐ Anders,

Een puntentelling per woonruimte, conform het Puntensysteem.
Informatie is te vinden op www.rijksoverheid.nl en www.huurders.info.

4. Binnen welke categorie vraagt u een wijziging van de woonvoorraad?

☐ Onttrekken

waardoor ____ woonfunctie(s) door een functiewijziging naar

____ niet-woonbestemming(en) verdwijn(t)(en)

waardoor ____ woonfuncties door sloop verdwijnen

☐ Samenvoegen

waardoor ____ zelfstandige woonruimten tot

____ zelfstandige woonruimte(n) word(t)(en) samengevoegd

waardoor ____ onzelfstandige woonruimten tot

____ zelfstandige woonruimte(n) word(t)(en) samengevoegd

☑ Woningvormen

waardoor 2 on zelfstandige woonruimte(n) word(t)(en) ~~verbouwd tot~~ gevormd

____ zelfstandige woonruimte(n)

of het vormen van ____ nieuwe zelfstandige woonruimte(n) op de zolderverdieping door het geheel of gedeeltelijk onttrekken van de zolderruimte(n) van onderliggende woonruimte(n).

Bij het samenvoegen ten behoeve van eigen-bewoning voor eigenaar-bewoners is geen vergunning meer vereist (zie toelichting).

5. Samenloop met een sloopmelding, gebruiksmelding en/of een omgevingsvergunning?

☐ Sloopmelding	☑ Nee:	☐ Ja, met kenmerknummer:	
☐ Gebruiksmelding	☑ Nee:	☐ Ja, met kenmerknummer:	
☐ Omgevingsvergunning	☑ Nee:	☐ Ja, met kenmerknummer:	

In verschillende omstandigheden is een omgevingsvergunning vereist. Dit geldt in elk geval als:
- In het bestemmingsplan de bepaling van een huishouden per woning is vermeld.
- Verbouw tot meerdere zelfstandige woonruimten plaatsvindt.

U kunt dit navragen bij de afdeling Vergunningen van het stadsdeel, waar het adres onder punt 3 van uw aanvraag onder valt.

6. Ondertekening

Ik verklaar dit formulier met bijlagen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld.

Naam 5.1.2,e Datum 06-04-2021

Handtekening

...plicht u zich tot het betalen van het legesbedrag.

U dient uw aanvraag bij het juiste stadsdeelkantoor in te dienen. In de toelichting van dit aanvraagformulier leest u welke indieningsbescheiden bij dit aanvraagformulier behoren.

Toelichting

Algemeen
Met dit aanvraagformulier kunt u een vergunning aanvragen voor het onttrekken, samenvoegen of woningvormen van woonruimten.

Vraag 1
De eigenaar vraag de vergunning aan.

Vraag 2
U kunt een deskundige machtigen om namens u de aanvraag te verzorgen.

Vraag 3
Bij meer dan vijf woonruimten de gegevens apart bij te voegen.
Een puntentelling per woonruimte, conform het Puntensysteem.
Informatie is te vinden op: www.rijksoverheid.nl en www.huurders.info.

Vraag 4
De wet maakt bij het wijzigen van de woningvoorraad onderscheid naar onderstaande gevallen:

- **Onttrekken**: De woonruimte verliest haar woonfunctie door sloop of door wijziging naar een niet-woonbestemming.
- **Samenvoegen***: Meerdere zelfstandige- en/of onzelfstandige woonruimten worden samengevoegd tot één zelfstandige woning. Een vergunning voor het samenvoegen van woonruimte kan worden verleend, indien aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  1 De samengevoegde zelfstandige woonruimte met een puntenwaarde tot en met 200 wordt gedurende maximaal 15 jaar verhuurd aan een huishouden met een inkomen onder € 44.360 of
  2 De samengevoegde zelfstandige woonruimte een puntenwaarde tot en met 200 ontstaat uit samen te voegen woningen die allemaal een puntenwaarde tussen de liberalisatiegrens en 200 punten hebben of
  3 Een krap wonend huishouden woont na samenvoeging van een zelfstandige woonruimte tot de liberalisatiegrens beter passend of
  4 Er wordt een passende reële compensatie geboden en minimaal één van de samen te voegen woningen heeft maximaal 200 punten.

  * Uitzondering ten behoeve van eigen gebruik: U heeft geen vergunning nodig als u als eigenaar-bewoner uw woning samenvoegt met een naast-, onder- of bovengelegen woning voor eigenbewoning of voor EIGEN gebruik als kantoor- of praktijkruimte (max. 40%).
- **Woningvormen:** Het verbouwen van een zelfstandige woning tot twee of meer zelfstandige woonruimten of in die verbouwde staat te houden (woningvorming). Een vergunning voor het verbouwen van een woning naar meerdere woningen kan worden verleend, indien aan één van de volgende voorwaarde wordt voldaan:
  1 zelfstandige woningen hebben een minimaal vloeroppervlak van 18m² (bouwbesluit, art 4.3, lid 1),
  2 het percentage woningen met een netto woonoppervlakte kleiner of gelijk aan 40 m² in dat stadsdeel is gelijk aan of lager dan het stedelijke percentage van deze categorie. (zie tabel 10.1.5 woningvoorraad GBO https://www.ois.amsterdam.nl/feiten-en-cijfers/#
  3 De geluidsoverdracht tussen de woning waar de aanvraag betrekking op heeft en de omliggende woningen heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil niet kleiner dan 47 dB en een volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau niet groter 59 dB. Daarnaast mag de vloerbedekking de geluidsisolatie niet verslechteren.

Bij de aanvraag mee te sturen indieningsvereisten
Bij de aanvraag dient u de volgende documenten in te leveren, in tweevoud:

1 Dit aanvraagformulier, volledig ingevuld en ondertekend.
2 Eén of meer tekeningen van de bestaande- en nieuwe plattegronden op schaal (1:100) van iedere verdieping van het gebouw, alsmede van de verdieping of verdiepingen waarop de
3 Een situatie tekening, gebaseerd op door of namens burgemeester en wethouders aangegeven kaartmateriaal waaruit blijkt de situering van het gebouw ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken.
4 Bij onttrekking en samenvoeging: Een puntentelling per woning van de situatie bij aanvraag, conform het Puntensysteem. Informatie is te vinden op: www.rijksoverheid.nl en www.huurders.info
5 De namen en de adressen van de bewoners van de woonruimte(n).
6 De aard en het huidige gebruik van de woonruimte(n).
7 De motivering van het verzoek.

Conform art. 3.2.3. van de Huisvestingsverordening 2020 Amsterdam kunnen we het overleggen van andere bescheiden verlangen, die wij voor de beoordeling van uw aanvraag nodig achten.

Adressen
U stuurt het aanvraagformulier met de benodigde documenten op naar het stadsdeel waar het pand is gevestigd. U kunt de aanvraag ook afgeven of een scan van de aanvraag mailen.

Stadsdeel Centrum
Amstel 1, 1011 PN Amsterdam
Postadres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam
Stadsdeel Oost
Oranje Vrijstaatplein 2, 1093 NG Amsterdam
Postadres: Postbus 94801, 1090 GV Amsterdam
Stadsdeel West
Bos en Lommerplein 250, 1055 EK Amsterdam
Postadres: Postbus 57239, 1040 BC Amsterdam
Stadsdeel Zuid
President Kennylaan 923, 1079 MZ Amsterdam
Postadres: Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam
Stadsdeel Noord
Buikslotermeerplein 2000, 1025 XL Amsterdam
Postadres: Postbus: 37608, 1030 BB Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West
Plein 40-45, 1064 SW Amsterdam Postadres:
Postbus: 2003, 1000 CA Amsterdam
Stadsdeel Zuidoost
Anton de Komplein 150, 1102 CW Amsterdam
Postadres: Postbus: 12491, 1100 AL Amsterdam