Van:
Verzonden: woensdag 25 november 2020 14:00
Aan:

Onderwerp: casus-overleg HVV
Bijlagen: omzettings- en omgevingsvergunning Huisvestingsverordening 2016 van toepassing; FW: omzettingen woningvormingen perikelen ; uitspraak Raad van State over omzetting en woningvorming; FW: omzettingsvergunning: Beroep uitspraak Bew.ver. AMS 19-438.pdf

Dag collega's,

Morgen om 9 uur spreken we elkaar tijdens het casus-overleg.
Er staan 2 casussen op agenda; een casus van en een casus van en (zie de eerste twee bijlagen bij deze mail).
Beiden casussen hebben een relatie met de problematiek rondom woonvorming en de uitleg van de recente uitspraak van de Raad van State in de zaak .
Die uitspraak en de uitleg van Wonen heb ik ook als bijlagen bij deze mail gevoegd.

We hebben deze uitspraak intern besproken. Hieronder treffen nog enkele kanttekeningen aan die wij hebben bij het standpunt dat de problematiek onder de huidige HVV is opgelost. Goed om dat morgen nog met elkaar te bespreken en hopelijk tot een gedeeld beeld te komen.

Groet en tot morgen

Standpunt Wonen:
Er kan geen sprake meer kan zijn van woningvorming en omzetting tegelijkertijd i.d.z.v. de recente uitspraak van 18 november onder de Huisvestingsverordening 2020 want er is in de verordening opgenomen dat dit niet kan. Daarbij wordt verwezen naar artikel 13, eerste lid, onder a. Hiermee zou dit gebrek moeten zijn hersteld en kan deze situatie zich niet meer voordoen.

Gesignaleerd knelpunt vanuit het JB:
Artikel 21 sub d Huisvestingswet biedt de grondslag voor een vergunningplicht voor woningvorming in een gemeentelijke verordening. Volgens de wet is van woonvorming sprake indien een woning wordt verbouwd tot twee of meer woonruimten en in die verbouwde staat wordt gehouden. De wet maakt dus geen onderscheid in een verbouwing tot zelfstandige of onzelfstandige woonruimten. De vergunningplicht voor woonvorming is in de HVV vastgelegd in 3.1.1, lid 3, onder d. Woonvorming is volgens dit artikel het verbouwen tot twee of meer woonruimten ongeacht of dit voor zelfstandige of onzelfstandige bewoning is. In artikel 3.1.2 is voor het vormen van onzelfstandige woonruimten geen uitzondering op de vergunningplicht opgenomen. Kortom, zodra je wandje plaats met als doel een extra (on)zelfstandige woonruimte te creëren, is sprake van woonvorming en geldt een vergunningplicht.

Artikel 3.3.15 HVV bepaalt weliswaar dat woningvorming alleen toegestaan is indien sprake is van onzelfstandige eenheden, maar hiermee is o.i. geen uitzondering op de vergunningplicht gecreëerd. Deze bepaling heeft slechts als consequentie dat als wordt omgevormd naar onzelfstandige woonruimte, die vergunning moet worden geweigerd. Er staat als wij het goed zien dus nergens dat voor het omvormen naar onzelfstandige woonruimten geen vergunning is vereist.

Indien dit wel zo bedoeld was, dan had er naar onze mening in artikel 3.1.2 HVV een uitzondering op de vergunningplicht moeten worden opgenomen, waarin staat dat er geen vergunning voor woningvorming vereist is als het de vorming van onzelfstandige eenheden betreft waarvoor tevens een omzettingsvergunning is vereist. Waarbij dan overigens een vervolgvraag is of een dergelijke uitzondering op de vergunningplicht toegestaan is, nu de wetgever voor de vergunningplicht geen onderscheid maakt naar omvormen naar onzelfstandig, dan wel zelfstandige woonruimten.

Kortom wij lezen de HVV nu zo dat de huidige bepaling in 3.3.15, eerste lid, onder a tot gevolg heeft dat er geen woningvormingsvergunning verleend kan worden wanneer er sprake is van vorming van onzelfstandige eenheden. Dit zou dan tot gevolg hebben dat in het geval dat er sprake is van woningvorming (plaatsen van een wandje met als doel extra woonruimte te creëren) en omzetting (gebruik als onzelfstandige woonruimte) er wel een vergunningplicht geldt, maar geen vergunning verleend kan worden. Dat leidt er toe dat zulke situaties niet gelegaliseerd kunnen worden.

Met vriendelijke groet,

Teamleider Omgevingsrecht
Juridisch Bureau
Gemeente Amsterdam

E @amsterdam.nl
M: 06