Gemeente Amsterdam

Advies

Octopus-nummer: JB.20.007920.001 t/m -005

Advies naar aanleiding van het bezwaarschrift ingediend door [redacted] tegen het besluit van 7 april 2020 waarbij een vergunning is verleend voor het vormen van 3 woningen aan de Hebridenlaan [redacted].

Aan het college van burgemeester en wethouders

1. Advies

Wij adviseren als bezwaarschriftencommissie om:

- de bezwaren van [redacted] e.a. niet-ontvankelijk te verklaren
- de bezwaren van [redacted] ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit in stand te laten onder aanvulling van de motivering zoals verwoord in het advies onder punt 7.B.2 en 3.
- het verzoek om proceskostenvergoeding af te wijzen.

Dat betekent dat u de gevraagde vergunning terecht heeft verleend.Hierna leest u waarom wij dit adviseren.

2. Aanleiding

Op 2 januari 2020 heeft u een aanvraag ontvangen voor het omvormen van een zelfstandige woning naar drie woonruimten op grond van de Huisvestingsverordening.
Op 7 april heeft u hiervoor vergunning verleend.
Tegen dit besluit zijn vijf bezwaarschriften ingediend.
Mevrouw [redacted] heeft namens een aantal omwonenden (18 adressen) bezwaar gemaakt, bij brief van 13 mei 2020.
De heer [redacted] heeft bezwaar gemaakt op 15 mei 2020.
Namens de heer [redacted] heeft mevrouw mr. [redacted] ARAG, op 18 mei 2020 bezwaar gemaakt.
Namens de heer [redacted] heeft mevrouw [redacted] ARAG, op 18 mei 2020 een pro forma bezwaarschrift ingediend. Het bezwaar is aangevuld met gronden op 23 juni 2020. [redacted] heeft de zaak overgedragen aan haar collega, mevrouw [redacted] die namens de heer [redacted] een bezwaarschrift heeft ingediend.

Mevrouw [redacted] heeft bezwaar gemaakt op 17 mei 2020.

3. Ontvankelijkheid

Volgens vaste rechtspraak is het uitgangspunt dat degene die ter plaatse van zijn woning of perceel feitelijke gevolgen kan ondervinden van een activiteit die een besluit toestaat in beginsel belanghebbende bij dat besluit, tenzij geen sprake is van gevolgen van enige betekenis. Hierbij wordt onder meer acht geslagen op afstand tot, zicht op en ruimtelijke uitstraling van de activiteit.
De bezwaarden [redacted] wonen aan [redacted] in hetzelfde bouwblok als de Hebridenlaan [redacted], waar de vergunningen voor zijn verleend. Zij zijn belanghebbende bij de besluiten. De heer [redacted] woont ertegenover. Hij heeft rechtstreeks zicht op het pand en kan gevolgen ondervinden van de besluiten. Hij wordt ook als belanghebbende aangemerkt.
De bezwaren van [redacted] zijn ontvankelijk.
Mevrouw [redacted] is geen belanghebbende omdat zij op een afstand van ruim 200 m woont. De huishoudens die het bezwaar mede ondertekend hebben wonen aan de [redacted] en de [redacted] eveneens op ruime afstand tot de woning aan de Hebridenlaan. Zij kunnen dan ook niet als belanghebbenden worden aangemerkt.
Geadviseerd wordt de bezwaren van mevrouw [redacted] e.a. niet-ontvankelijk te verklaren.

4. Bezwaren

Namens bezwaarden is het volgende naar voren gebracht:

a. Belang woonruimtevoorraad

Er heeft geen afweging plaatsgevonden over het belang bij het behoud van de woonruimtevoorraad, in dit geval de woonruimtevoorraad van Nieuw West. Dit belang had in kaart gebracht moeten worden en worden afgezet tegen de belangen van de aanvrager bij het vormen van 3 woonruimten. Om vast te stellen dat het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad kleiner is dan het belang van de beoogde handeling, dient u in kaart te brengen hoe groot de behoefte is aan drie appartementen en hoe groot de behoefte is aan een eengezinswoning met vier slaapkamers binnen het Stadsdeel Nieuw West. Daarnaast dient beoordeeld te worden of de omzetting ten goede komt aan de woonruimtevoorraad. Indien u meent dat slechts één eengezinswoning aan de woonruimte voorraad wordt onttrokken en daartegenover drie appartementen worden toegevoegd, stelt de heer [redacted] dat dit onvoldoende is om te stellen dat de woonruimtevoorraad hierbij gediend is. Er dient in dat geval namelijk sprake te zijn van een grotere behoefte aan appartementen, dan aan eengezinswoningen.

b. Leefbaarheid

Niet duidelijk is hoe de leefbaarheid is beoordeeld. Volstaan is met een verwijzing naar de beleidsregels. Dit is echter niet voldoende.
Er wordt weliswaar een aantal beoordeelde elementen opgenoemd, maar niet inzichtelijk is op welk beoordelingskader dit precies is gebaseerd. In de toelichting op de Huisvestingsverordening worden voorbeelden gegeven van zaken die in het kader van de leefbaarheid worden meegewogen. Op het aspect van de overlast is in het geheel niet ingegaan. Ook de parkeeroverlast die door dit besluit wordt veroorzaakt is niet ingegaan. Het besluit is dan ook onvoldoende gemotiveerd.

c. Proceskostenvergoeding

Bezwaarden verzoeken om vergoeding van de in verband met het bezwaar gemaakte kosten.

5. Hoorzitting

Vanwege de op dit moment geldende maatregelen ter bestrijding van de verspreiding van het coronavirus is, in overleg met bezwaarden en vergunninghouder, op de volgende wijze aan het horen invulling gegeven. Bezwaarden hebben aangegeven gebruik te willen maken van de mogelijkheid om via een videogesprek te worden gehoord. Dit videogesprek heeft plaatsgevonden op 17 december 2020. Tijdens deze digitale hoorzitting zijn ook de bezwaren behandeld tegen de woningvormingsvergunning (JB.20.007920.001 t/m -005) voor hetzelfde adres.
Aan het gesprek hebben deelgenomen: de heren [redacted] met hun gemachtigde, mevrouw mr. [redacted] de heer [redacted] (bezwaarden), de heer [redacted] (vergunninghouder) en de vertegenwoordigers van uw college, de heren [redacted] (Wabo-vergunning) en [redacted] (woningvormingsvergunning) deelgenomen. Een opname van dit gesprek is toegevoegd aan het digitaal dossier.

Tijdens de hoorzitting zijn de hierboven genoemde bezwaren toegelicht en is namens de heer [redacted] aanvullend nog aangegeven dat er nooit een ontvangstbevestiging of andere berichten over de behandeling van het bezwaar is ontvangen van het bezwarensecretariaat. Stukken die zijn opgevraagd, zijn nooit ontvangen. Hierdoor heeft de voorbereiding niet optimaal kunnen plaatsvinden. Verder is het opmerkelijk dat vergunninghouder vooruitlopend op vergunningen van alles uitvoert. Verzocht is om handhavend optreden, maar dit bleef zonder resultaat.
De heer [redacted] heeft aanvullend op zijn bezwaar nog aangegeven dat bij bezwaarmakers heel erg het gevoel heerst dat alle criteria worden "afgevinkt" en dat de onderdelen stuk voor stuk zullen kloppen, maar dat het hele plaatje als geheel, niet klopt. De leefbaarheid in de wijk gaat ten onder aan het gebruik voor meerdere huishoudens.

6. Wet- en regelgeving

De toepasselijke wet- en regelgeving staat in de bijlage bij dit advies.

7. Overwegingen

Wij beoordelen of u het bestreden besluit terecht hebt genomen en overwegen als volgt.
A. Besluit
Bij het besluit van 7 april 2020 is overwogen dat de aanvraag getoetst wordt aan de Huisvestingswet 2014, de Huisvestingsverordening 2020 (hierna: de Verordening) en de Nadere Regelingen Huisvestingsverordening Amsterdam 2020, hoofdstuk 6 (hierna het beleid).

In artikel 3.3.1, tweede lid is bepaald dat vergunningen waarvoor geen quotum is vastgesteld, worden geweigerd in het geval:
a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de beoogde handeling gediende belang en dit belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en/of voorschriften aan de vergunning;

b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de beoogde handeling een negatief effect heeft op de leefbaarheid en dit niet voldoende kan worden voorkomen door het stellen van voorwaarden en/of voorschriften aan de vergunning.
Tevens zijn de voorwaarden die onder artikel 3.3.15 van de Verordening zijn genoemd, van toepassing.
In het bestreden besluit wordt een (korte) motivering gegeven over de leefbaarheid en vastgesteld dat aan de oppervlakte-eis uit artikel 3.3.15 van de Verordening wordt voldaan.

Hieronder gaan wij aan de hand van de bezwaren verder op het bestreden besluit in.

B. Ten aanzien van de bezwaren

1.Procedure bezwaar

In de eerste plaats zal hier worden ingegaan op hetgeen de heer [redacted] heeft aangevoerd over de bezwaarprocedure. Uit het dossier blijkt dat er ontvangstbevestigingen zijn verzonden naar de huisadressen van bezwaarden tussen 25 mei 2020 en 28 mei 2020. Namens de heer [redacted] heeft de gemachtigde op 5 juni 2020 aangegeven dat zij geen ontvangstbevestiging heeft ontvangen. De -per post verzonden ontvangstbevestiging- is vervolgens op dezelfde dag per e-mail aan haar toegezonden. Ter zitting heeft de gemachtigde aangegeven dat zij over de relevante stukken beschikt.
Naar mevrouw [redacted] is geen ontvangstbevestiging verzonden aangezien zij geen adres heeft vermeld onder het bezwaarschrift. Vanwege het feit dat zij in een ander dossier een e-mailadres had vermeld is naderhand wel contact met haar opgenomen en met haar gecommuniceerd over haar bezwaarschrift.
Voordat de uitnodigingen zijn verzonden heeft de secretaris contact gehad met de heer [redacted] voor het vaststellen van een datum voor de hoorzitting.
Hierop zijn de uitnodigingen voor de hoorzitting verzonden op 16 en 19 november 2020. Een verzoek van de individuele bezwaarden om de stukken toe te zenden is niet bekend en bevindt zich niet in het dossier. De gemachtigde heeft ter zitting aangegeven over de stukken te beschikken. Voor zover kan worden nagegaan is het niet juist dat bezwaarden niets hebben ontvangen na indiening van het bezwaar.
Wij betreuren het dat de bezwaren niet binnen de daarvoor gestelde termijn zijn behandeld.
Tijdens de zitting heeft de voorzitter de stukken die onderdeel uitmaken van het dossier benoemd en gevraagd of er behoefte is aan een nadere termijn om hierop schriftelijk te mogen reageren. Hier bleek geen behoefte aan te bestaan bij bezwaarden.

2.Belang woonruimtevoorraad

Op dit punt bevat het besluit geen overwegingen.

In de Verordening zijn de regels over woningvorming opgenomen. Daarvoor zijn geen quota vastgesteld.
Uit het Beleidskader Huisvestingsverordening blijkt dat woningvorming is toegestaan bij grote woningen. Wel moet voorkomen worden dat in delen van de stad een eenzijdige woonruimtevoorraad ontstaat met een overmaat aan kleine woningen.
In de Verordening is hieraan vormgegeven door de regel dat in bepaalde stadsdelen geen woningen kleiner dan 40 m² mogen worden gevormd omdat het percentage kleinere woningen

daar te groot is. Tot zover zijn dat de stadsdelen Oost, Centrum en Zuidoost. Van het vormen van kleine woningen is hier geen sprake, de woningen zijn groter dan 50 m² en de locatie ligt voorts buiten de aangewezen gebieden.
Er zijn verder geen andere regels gegeven in het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad.
Naar onze mening is in het beleid al meegenomen dat er bij woningvorming een grotere zelfstandige woning uit de woonruimtevoorraad verdwijnt en daarvoor in de plaats kleinere zelfstandige woningen worden gevormd. Dit heeft tot gevolg dat in de krappe Amsterdamse woningmarkt een groter woningaanbod wordt gecreëerd. Dit belang weegt kennelijk, nu er geen verbod is opgenomen voor het omvormen van grote zelfstandige woningen tot kleinere zelfstandige woningen, op tegen het belang bij het behoud van de woning. Dat de precieze aantallen grotere woningen niet worden genoemd en een cijfermatige berekening niet is aangeleverd is niet relevant. Wij merken op dat uit het beleid blijkt dat bijgehouden wordt in welke stadsdelen de grotere woningen verdwijnen en dat dit aangepast wordt naargelang het aantal grotere woningen verdwijnt. Hiervoor verwijzen wij naar de Nadere regels Huisvestingsverordening geldend op 1 januari 2020 en de Nadere Regels Huisvestingsverordening geldend op 1 januari 2021, waaruit blijkt dat de beleidsregels tot stand komen naar de laatst beschikbare gegevens per jaar.
Ook hebben bezwaarden aangevoerd dat het onvoldoende is om te stellen dat de woonruimtevoorraad gediend is bij een toename van het aantal woningen omdat ook sprake moet zijn van een grotere behoefte aan appartementen, dan aan eengezinswoningen.
Naar aanleiding hiervan merken wij op dat in het Beleidskader Huisvestingsverordening hierover het volgende is overwogen:
Woningvormen biedt de mogelijkheid de woonruimtevoorraad aan te aanpassen aan een veranderende vraag, bijvoorbeeld als gevolg van een veranderende bevolkingssamenstelling. Amsterdam vindt het daarom belangrijk dat woningvormen mogelijk is.
Hieruit volgt naar onze mening dat het belang van de woonruimtevoorraad daarin is meegenomen. Dit bezwaar kan daarom niet leiden tot herroeping van het besluit.

Wij stellen vast dat met dit belang van de woonruimtevoorraad door u bij de vergunningverlening rekening is gehouden. Dit blijkt echter niet uit de motivering van het besluit. U wordt geadviseerd in de beslissing op de bezwaren de motivering als hierboven gegeven aanvullend op te nemen.

Ten overvloede merken wij op dat uit de recentelijk (op 1 januari 2021) in werking getreden Verordening blijkt dat woningvorming aan banden is gelegd doordat er minimale oppervlakte-eisen gelden voor woningen waaruit nieuwe zelfstandige woningen worden gevormd. Voor grondgeboden woningen zoals hier, geldt een minimale oppervlakte van 200 m². Daardoor zullen in de toekomst minder nieuwe woningen uit bestaande woningen gevormd kunnen worden. Voor deze casus moeten wij echter het besluit toetsen aan de ten tijde van de aanvraag geldende regelgeving, dat is de Huisvestingsverordening geldend op 1 januari 2020.

3.Leefbaarheid
Bezwaarden hebben aangevoerd dat niet duidelijk is hoe de leefbaarheid is beoordeeld.
In het bestreden besluit is hierover overwogen:

Het toevoegen van twee woningen heeft geen invloed op de sociale samenhang in de buurt. Voldoende menging van woon- werk- en recreatieve functies en veiligheid voor de bewoners wordt gehandhaafd. Het is de bedoeling dat de nieuwe woonruimten volgens een vast patroon door één huishouden voor langere tijd wordt bewoond. Een geordend woon- en leefmilieu wordt gewaarborgd.
Ter zitting is aangegeven dat voor wat betreft de leefbaarheid, naast de hierboven gegeven overwegingen, gekeken wordt naar de criteria van artikel 3.3.15, te weten:

- de nieuw te vormen woonruimten zijn zelfstandig en hebben een verblijfsruimte met een gebruiksoppervlak van ten minste achttien vierkante meter;
- voor woningvorming moet er vanaf ingebruikname worden voldaan aan de geluidseisen voor woningvorming;
- er wordt binnen zes maanden na vergunningverlening een melding gedaan van feitelijke ingebruikname op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze; en,
- het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan veertig vierkante meter is niet toegestaan in door burgemeester en wetshouders in nadere regeling aangewezen stadsdelen.

Aan deze eisen, die deels ook met leefbaarheid te maken hebben, wordt voldaan.
Voor wat betreft de druk op de leefomgeving als gevolg van de toename van het aantal huishoudens op deze plek merken wij op dat dit ruimtelijk is toegestaan, nu deze woning, conform de regels uit het bestemmingsplan, niet slechts door één huishouden bewoond mag worden.

Over een eventuele toename van de parkeerdruk overwegen wij het volgende.
Het parkeren maakt onderdeel uit van het toetsingskader van de Wabo-vergunning die op 28 februari 2020 is verleend en waartegen de bezwaren gevoegd zijn behandeld.
Er wordt niet in strijd gehandeld met het bestemmingsplan, nu aan de parkeernorm die daarin is opgenomen wordt voldaan.
Bezwaarden hebben aangevoerd dat in het bestemmingsplan de norm is afgestemd naar de bestaande situatie en dat niet gekeken wordt naar de nieuwe situatie. In het kader van de leefbaarheidstoets hebben wij dit bezwaar ook beoordeeld. In de Nota parkeernormen Auto (d.d. 29-11-2017) is voor nieuwe woningen een norm opgenomen van 0,6 voor woningen groter dan 60 m² en 0,3 voor woningen tussen de 30 en 60 m². Omdat in de nieuwe situatie 3 woningen ontstaan, twee groter dan 60 m² en één kleiner dan 60 m² zou de parkeernorm 2 bedragen. Deze twee parkeerplaatsen zijn er in de bestaande situatie ook al. Dit punt zal niet leiden tot een negatief effect op de leefbaarheid. Van een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het toevoegen van twee (kleine woningen) hoeft eveneens niet te worden uitgegaan. Dat er reeds sprake is van een komen en gaan van auto's vanwege een school (op ruim 100 m afstand) maakt dit niet anders.

Met betrekking tot de leefbaarheid valt ook te denken aan het gevaar voor overlast.
In dit geval zien wij geen reden om aan te nemen dat er gevaar voor overlast zal optreden naar aanleiding van het toevoegen van 2 woningen. Vergunninghouder heeft aangegeven dat de woningen verhuurd zullen worden aan personen die een baan hebben. Van kamergewijze verhuur, wat in het algemeen meer overlast oplevert is geen sprake. Daarnaast geldt dat getoetst is aan de geluidseisen voor woningvorming.

Uit het voorgaande blijkt dat van de woningvorming geen negatieve effecten zullen uitgaan.

8. Conclusie en advies

Wij adviseren:

- de bezwaren van [redacted] e.a. niet-ontvankelijk te verklaren;
- de bezwaren van [redacted] ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit in stand te laten onder aanvulling van de motivering als in het advies verwoord onder 7.B.2 en 3;
- het verzoek om proceskostenvergoeding af te wijzen.

Amsterdam, 26 januari 2021

mr. [redacted]
voorzitter

mr. [redacted]
secretaris

Bijlage I Juridisch kader:

Huisvestingswet 2014

Artikel 21

1 Het is verboden om een woonruimte, behorend tot een met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie woonruimte en die gelegen is in een in de huisvestingsverordening aangewezen gebied, zonder vergunning van burgemeester en wethouders:
a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden;
b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden;
c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden;
d. tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden.
2 De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening gevallen aanwijzen waarvoor een vrijstelling geldt of waarin een ontheffing kan worden verleend van een verbod als bedoeld in het eerste lid. Aan een vrijstelling of ontheffing kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden.

Huisvestingsverordening Amsterdam 2020

Artikel 3.1.1 Reikwijdte vergunningplicht

1.Als woonruimte gelegen in de gemeente Amsterdam waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 21, onderdelen a, b, c en d, van de Huisvestingswet wordt aangewezen:
a. alle zelfstandige woonruimten met een rekenhuur tot de liberalisatiegrens;
b. alle zelfstandige woonruimten tot en met 200 huurpunten;
c. alle zelfstandige woonruimten met meer dan 200 huurpunten; en,
d. alle onzelfstandige woonruimten tot 750 huurpunten.
2.(…)
3.Het is verboden om woonruimte als bedoeld in het eerste lid zonder vergunning van burgemeester en wethouders:
a. aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden;
b. samen te voegen of samengevoegd te houden;
c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte(n) om te zetten of omgezet te houden; of,
d. tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden (woningvorming).
d.er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur; of,
e.de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven van de vergunning geen gebruik meer te willen maken.
2. Wanneer de omzettings- of onttrekkingsvergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdelen a en c, is ingetrokken, dient de woonruimte die respectievelijk is omgezet in onzelfstandige woonruimten of is onttrokken weer als zelfstandige woonruimte in gebruik te worden genomen. In het geval van een situatie als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, is daarna opnieuw een vergunning vereist.
3. Burgemeester en wethouders trekken een vergunning in indien sprake is van recidive, het tweemaal schenden van voorwaarden binnen drie jaar, als bedoeld in tabel 4 in bijlage 3.

Paragraaf 3 Vergunningverlening voorraadvergunningen

Artikel 3.3.1 Weigeringsgronden

1.Een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, wordt geweigerd indien:
a. sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur;
b. niet wordt voldaan aan de in ingevolgde dit hoofdstuk bij de vergunning gestelde voorwaarden; en/of,
c. het gaat om een aanvraag tot legalisatie van een bestaande situatie waar een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte is opgetreden als bedoeld in artikel 3.3.7, tweede lid, onderdeel e en 3.3.13, tweede lid, onderdeel c.
2.In aanvulling op het eerste lid, kunnen vergunningen als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, niet zijnde vergunningen waarvoor een quotum is vastgesteld, worden geweigerd in het geval:
a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de beoogde handeling gediende belang en dit belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en/of voorschriften aan de vergunning;
b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de beoogde handeling een negatief effect heeft op de leefbaarheid en dit niet voldoende kan worden voorkomen door het stellen van voorwaarden en/of voorschriften aan de vergunning.
3.Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen met betrekking tot het tweede lid.
4.Ingevolge het eerste lid, onderdeel b, worden vergunningen als bedoeld in artikel 3.3.5 en 3.3.11 geweigerd indien:
a. een voor de vergunning geldend quotum is bereikt; of,
b. het een aanvraag betreft die ziet op een aanmelding die is uitgeloot.

Artikel 3.3.15 Vergunning woningvorming
1.Voor een vergunning voor woningvorming als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel d, gelden de volgende voorwaarden:
a. de nieuw te vormen woonruimten zijn zelfstandig en hebben een verblijfsruimte met een gebruiksoppervlak van ten minste achttien vierkante meter;
b. voor woningvorming moet er vanaf ingebruikname worden voldaan aan de geluidseisen voor woningvorming;
c. er wordt binnen zes maanden na vergunningverlening een melding gedaan van feitelijke ingebruikname op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze; en,
d. het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan veertig vierkante meter is niet toegestaan in door burgemeester en wetshouders in nadere regeling aangewezen stadsdelen.
2.Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de geluidseisen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b.

<u>Toelichting Huisvestingsverordening Amsterdam 2020</u>
Artikel 3.3.15 Vergunning woningvorming
Woningvormen is het verbouwen van een bestaande woonruimte tot meerdere woonruimten. Op grond van de Huisvestingswet artikel 21, onderdeel d, is hier een vergunning voor verplicht. Bij woningvorming wordt doorgaans grotere woonruimte die geschikt is voor grotere huishoudens, verbouwd tot kleinere woonruimten voor kleinere huishoudens. Omdat grotere woonruimte in Amsterdam schaars is, wordt sturing hierop noodzakelijk geacht. Door woningvorming ontstaat ook een intensievere vorm van bewoning, daarom worden bij de afgifte van de vergunning de effecten op de leefbaarheid meegewogen conform de weigeringsgronden uit artikel 3.3.1, tweede lid, onder b.

Hiernaast zijn de volgende voorwaarden verbonden aan de vergunning voor woningvorming:

a. woningvormen wordt beperkt tot het verbouwen van een zelfstandige woonruimte naar meerdere zelfstandige woonruimten en de gevormde zelfstandige woonruimten hebben een verblijfsruimte met een gebruiksoppervlak van ten minste achttien vierkante meter.
Om overlap tussen woningvormen en omzetten (kamerverhuur) te voorkomen is expliciet gemaakt dat woningvormen alleen is toegestaan voor het verbouwen tot zelfstandige woonruimten. Als er onzelfstandige woonruimten (kamers) worden gecreëerd is sprake van omzetting. Daarnaast dient een gevormde woonruimte een minimaal gebruiksoppervlak hebben van achttien vierkante meter. Achttien vierkante meter acht Amsterdam een absoluut minimum om leefbaar te kunnen wonen en van een functionele zelfstandige woonruimte te kunnen spreken.

b. voor woningvormen worden dezelfde normen voor geluidsisolatie ingevoerd als bij omzetting ten behoeve van kamerverhuur;
Bij woningvorming wordt een woning verbouwd naar meerdere zelfstandige woningen. Om de leefbaarheid te beschermen moet hierbij voldaan worden aan geluidseisen. Deze eisen zijn opgenomen in Nadere regel 6 Voorraadvergunningen.

c. er wordt binnen zes maanden na vergunningverlening een melding gedaan van feitelijke ingebruikname op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze;
Er kan pas van de aanvrager verlangd worden dat hij de geluidseisen realiseert en bewoners zoekt als hij of zij de vergunning voor woningvorming heeft verkregen. Binnen zes maanden na de vergunningverlening moet er sprake zijn van ingebruikname en moet dit worden gemeld bij de gemeente. Gezien de schaarse woningvoorraad is tijdige ingebruikname noodzakelijk.

d. woningvorming tot woonruimten kleiner dan veertig vierkante meter is niet toegestaan in door burgemeester en wetshouders in nadere regels aangewezen stadsdelen.
Het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan veertig vierkante meter is niet toegestaan als het aandeel woningen dat kleiner is dan veertig vierkante meter in het desbetreffende stadsdeel hoger is dan het aandeel in de gemeente Amsterdam. Dit is om te voorkomen dat er te veel kleine woningen ontstaan. Het is voor de gemeente belangrijk dat er per stadsdeel een gevarieerde woonruimtevoorraad beschikbaar blijft. Grote woningen zijn bijvoorbeeld nodig voor grote gezinnen. Wanneer te veel kleine woningen gevormd worden, zijn er te weinig grote woningen beschikbaar en kunnen gezinnen wegtrekken uit de stad.
Op basis van de laatst beschikbare cijfers 2019 is het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan veertig vierkante meter niet toegestaan in de stadsdelen Oost, Centrum en Zuidoost.

Toelichting artikel 3.3.1.
Voorraadvergunningen zonder quotum (tweede lid en derde lid)

Voor voorraadvergunningen geldt dat er een onderscheid valt te maken tussen de voorraadvergunning waarvoor quota gelden, en de voorraadvergunningen waarvoor geen quota gelden. Voor de omzettingsvergunning voor kamerverhuur en voor de onttrekkingsvergunning voor B&B gelden quota. Deze vergunningen zullen conform deze quota worden verdeeld, mits ze uiteraard aan de voorwaarden voldoen en de aanvrager de Bibob-toets doorkomt en er geen

sprake is van een bestaande situatie met overlast. Voor de overige voorraadvergunningen (zonder quota) geldt ingevolge dit tweede lid een individuele belangenafweging.

Het gaat hierbij om een belangenafweging tussen het belang van de aanvrager enerzijds en het belang van het behoud of samenstelling van de woningvoorraad en de leefbaarheid anderzijds. Is het belang van de aanvrager even groot als, of groter dan, het belang van het behoud of de samenstelling van de woningvoorraad, dan wordt de vergunning verleend. Is het belang van het behoud of samenstelling van de woningvoorraad groter, maar kan dit belang door het stellen van voorwaarden en voorschriften bij de vergunning voldoende worden gediend, dan wordt de vergunning ook verleend. Is het waarborgen van het belang van het behoud of samenstelling van de woningvoorraad niet mogelijk door het stellen van voorwaarden of voorschriften, dan wordt de vergunning geweigerd. Bij de belangenafweging kan daarnaast leefbaarheid in een wijk, buurt of straat worden betrokken. Te denken valt aan gevaar voor overlast, te eenzijdige bewoning of teveel bedrijven in een woonomgeving.

Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020
Hoofdstuk 6 Nadere regels voorraadvergunningen

1.Oppervlakte-eisen onttrekkingsvergunning voor Bed & Breakfast (B&B)
(…)
2.Geluidseisen voor de omzettingsvergunning en vergunning woningvorming
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.
3.Uitgesloten stadsdelen woningvorming
3.1 Het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan 40m2 is niet toegestaan als het aandeel woningen dat kleiner is dan 40m2 in het desbetreffende stadsdeel hoger is dan het aandeel in de gemeente Amsterdam;
3.2 De stadsdelen als bedoeld in het eerste lid zijn op basis van de laatst beschikbare cijfers 2019: Oost, Centrum en Zuidoost.

<u>Beleidskader Huisvestingsverordening</u>
Regels voor het woningvormen
Woningvormen heeft als gevolg dat de samenstelling van de woningvoorraad verandert en is in Amsterdam daarom alleen toegestaan bij grote woningen (zolders zijn een uitzondering) en alleen met een vergunning. Aan deze vergunning is een aantal voorwaarden verbonden dat moet voorkomen dat in delen van de stad een eenzijdige woonruimtevoorraad ontstaat met een overmaat aan kleine woningen. De gevormde woningen mogen niet te klein zijn, dienen de gevormde woningen te voldoen aan diverse kwaliteitseisen en achter de toegangsdeur te beschikken over de noodzakelijke voorzieningen zoals een keuken en badkamer. Daarnaast worden er eisen gesteld, onder andere aan de geluidsisolatie, om te voorkomen dat het woongenot van omwonenden wordt aangetast als gevolg van het woningvormen. Doordat het aantal woningen toeneemt, neemt in de regel namelijk ook het aantal huishoudens toe. Huishoudens die elk een ander leefritme kunnen hebben.