[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 24 november 2020 9:28
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: omzettingsvergunning: Beroep uitspraak Bew.ver. [redacted] AMS 19-438.pdf

Hi collega's,

Hierbij nog een toelichting die [redacted] destijds heeft gegeven over de zaak [redacted]. Goed om dat bij de discussie in het JP-overleg te betrekken.

Grt
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 23 november 2020 17:42
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: omzettingsvergunning: Beroep uitspraak Bew.ver. [redacted] AMS 19-438.pdf

Dag [redacted],

Over de zaak [redacted] heb ik toen het bij de Rechtbank was ook al expliciet over gecommuniceerd met collega's van het JB. De rechtbank gaf ik toen ook al gelijk, en ik heb toen uitgelegd hoe dit in de praktijk werkte. De uitspraak van de RvS volg ik dan ook volledig.

Dat was natuurlijk wel voor jou tijd, maar het kan handig zijn deze geschiedenis even te lezen (hieronder). Ik zal dat op het casusoverleg ook nog toelichten.

Groet, [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 12 december 2019 10:45
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: omzettingsvergunning: Beroep uitspraak Bew.ver. [redacted] AMS 19-438.pdf

Dag [redacted],

Het punt is dat in de huidige verordening expliciet nog staat dat naar onzelfstandig gevormd kan worden. Dat is dus veranderd voor de komende verordening. We willen woningvorming louter nog bij zelfstandige woonruimten toetsten (het voorbeeld van het grote grachtenpand met vier etages). Eigenlijk beter gezegd; we willen louter een woningvormingsvergunning wanneer men een nieuw adres creëert. De vraag is dan, wat te doen bij een aanvraag waarbij wel gebouwd wordt voor onzelfstandig.

Kijk, eigenlijk kan je het best zo oplossen. En sorry als het ietwat juridisch wordt.

Persoon x koopt een woning waar hij een muurtje plaatst in een slaapkamer om twee slaapkamers te creëren. Formeel is dat op dat moment nog niet per se woningvorming. Immers; het kan best zijn dat de twee gecreëerde slaapkamers in

gebruik worden genomen door twee kinderen van een gezin die er samen met hun ouders gaan wonen. Dan is het niet onzelfstandig, maar gewoon binnen de woning een verbouwinkje. Oftewel; het verbouwen zelf binnen één woning, valt zonder dat men weet heeft van het toekomstige feitelijke gebruik, juridisch niet te duiden. Men weet immers nog niet of wat voor type bewoning er later gaat plaatsvinden. Verbouwingen binnen één woning houden we dan ook buiten de sfeer van woningvorming. Anders krijgen we de situatie dat elk muurtje dat je verplaatst in een woning onder woningvorming valt, omdat er altijd zo mogelijk in de toekomst wel een student in kan gaan wonen. Dat leidt tot een onwerkbare praktijk.

Het beste kan je dus eerst lekker gaan verbouwen binnen één woning totdat je alle muurtjes heb staan zoals je wil. Als je later er een keer studenten in wil laten wonen, vraag je (dus na de verbouwing) gewoon prima een omzettingsvergunning aan.

De woningvormingsvergunning blijft dan over voor de situatie dat je echt een nieuw adres creëert en een splitsingsvergunning hebt. De afdeling beleid gaat hier intern ook werken aan nieuw beleid om woningvorming en splitsing samen op elkaar aan te laten sluiten. Omzetting blijft er dan buiten.

Het probleem is gekomen omdat in de huidige verordening er expliciet vorming naar onzelfstandig is opgenomen, maar dat hebben we dus verholpen.

Vriendelijk groet,

Wetgevingsjurist Wonen

Gemeente Amsterdam
Jodenbreestraat 25, 1000 BX Amsterdam
@amsterdam.nl
Denk a.u.b. aan het milieu voor u besluit deze mail en/of bijlagen te printen
Maandag t/m vrijdag

Van:
Verzonden: donderdag 12 december 2019 10:33
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: omzettingsvergunning: Beroep uitspraak Bew.ver. AMS 19-438.pdf

Hoi allen,

Dan wil ik toch even wat verduidelijken over eerdere communicatie hierover: waar ik eerder vragen over heb gesteld is over de definitie van woningvorming versus omzetten, zie de bijgevoegde mail hierover. Betreft een mailwisseling tussen en ondergetekende.

Om nu terug te komen op de uitspraak: @, wat is jouw visie daar dan bij? Ben je het eens met de rechtbank dat het hier juridisch gezien een aanvraag betreft gedeeltelijk voor omzetten (3 onzelfstandige woonruimtes) en tevens voor woningvorming (2 gevormde onzelfstandige woonruimten uit 1 onzelfstandige woonruimte)? Oftewel: ga niet in beroep, maar maak een nieuwe bob waarin je deels de aanvraag beoordeelt als omzetting en deels als vorming?

Met vriendelijke groet

Jurist omgevingsrecht
Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

[redacted]@amsterdam.nl

06-[redacted]

President Kennedylaan 923

Werkdagen: di, wo, do, vr

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 12 december 2019 10:15
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: omzettingsvergunning: Beroep uitspraak Bew.ver. [redacted] AMS 19-438.pdf

Besten,

Ik lees in onderstaande mailwisseling dat er onduidelijkheid is over het verschil tussen woningvorming en omzetting. Dit terwijl het verschil er toch echt is. Zover ik snel gezien heb, legt de rechtbank het keurig uit. Uit de mail van [redacted] lees ik dat dat al eens is voorgelegd aan Wonen zonder duidelijk antwoord. De vraag is in ieder geval niet aan mij gesteld. Misschien verduidelijkt dit wat:

Omzetting gaat om het **feitelijk gebruik** in een woning, en woningvorming is **bouwkundig.** Deze twee vormen kunnen samenvallen, maar dat hoeft niet! Voorbeeld:

In woning X met drie slaapkamers woont een gezin. Het gezin verlaat de woning, en er komen drie studenten wonen = **louter omzetting** want geen bouwkundig ingrepen maar wel door feitelijk gebruik omzetting
In grachtenpand Y met vier etages worden twee appartementen gecreëerd (beide twee etages) met allebei een eigen voordeur met slot waar allebei een gezin gaat wonen = **louter woningvorming** want wel bouwkundige ingrepen (woning gevormd) maar geen omzetting, want beide door één huishouden bewoond.
In een grote woning Z met twee hele grote slaapkamers worden in de twee grote slaapkamers muurtjes geplaatst om vier slaapkamers te creëren waar daarna studenten gaan wonen = **omzetting + woningvorming** want zowel bouwkundige ingreep (woning gevormd) alsmede door feitelijk gebruik omzetting.

Een muurtje plaatsen valt onder verbouwen.

Woningvorming is het fysieke gevolg van een splitsing. Bij splitsen verkrijgt men louter een appartementsrecht (zijnde abstract) met woningvorming creëert men een woning (zijnde fysiek). Vorming en splitsing gaan vaak samen.

Omdat we de combinatie van woningvorming en omzetting niet wenselijk vinden, hebben we dit in de nieuwe verordening (ingang 2020) opgenomen:

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;

Vriendelijk groet,

[redacted]
Wetgevingsjurist Wonen

Gemeente Amsterdam
Jodenbreestraat 25, 1000 BX Amsterdam
[redacted]@amsterdam.nl

Denk a.u.b. aan het milieu voor u besluit deze mail en/of bijlagen te printen
Maandag t/m vrijdag

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 11 december 2019 19:27
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: omzettingsvergunning: Beroep uitspraak Bew.ver. [redacted] AMS 19-438.pdf

Zie onderstaande mail . ik hoor graag wat jullie mening is over wel of geen hoger beroep.

In mijn optiek is verbouwen wel iets meer dan een muurtje plaatsen.

[redacted]
Juridisch adviseur
Juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

M 06-[redacted]
[redacted]@amsterdam.nl

Werkdagen ma, di, woe en do.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 11 december 2019 18:36
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: omzettingsvergunning: Beroep uitspraak Bew.ver. [redacted] AMS 19-438.pdf

Vorige week heb ik jullie deze uitspraak gemaild.

Ik heb de uitspraak nogmaals gelezen en denk dat het toch goed zou zijn om hoger beroep in te stellen.

Ik twijfel of ik de 2 punten waarop het besluit is gestrand kan wegnemen omdat de rechtbank stelt dat er maximaal 3 onzelfstandige woningen zouden mogen zijn.

Een muurtje erbij en volgens deze uitspraak is woningvorming een feit.

Ik hoor graag jullie opvatting.

[redacted]

Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy-smartphone.

-------- Oorspronkelijk bericht --------
Van: "[redacted]@amsterdam.nl>
Datum: 05-12-19 10:24 (GMT+01:00)
Aan: [redacted]@amsterdam.nl>, [redacted]@amsterdam.nl>, [redacted]@amsterdam.nl>, [redacted]@amsterdam.nl>, [redacted]@amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: omzettingsvergunning: Beroep uitspraak Bew.ver. [redacted] AMS 19-438.pdf

Ik vind het werkelijk een fascinerende uitspraak, omdat ook heel stellig door de rechtbank het verschil tussen woningvorming en omzetting wordt benadrukt. Moeten we op dat onderdeel nog iets doen? Het gebeurt namelijk volgens mij wel vaker dat er een verbouwaspect aanwezig is bij een 'standaard' omzettingsaanvraag. Ik heb deze vraag ook wel eens voorgelegd bij Wonen, wat nou precies het verschil is tussen woningvorming en omzetten, maar daar kreeg ik bepaald geen duidelijk antwoord op.

Hoe dan ook, stof tot nadenken.

Met vriendelijke groet

[redacted]
Jurist omgevingsrecht
Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

[redacted]@amsterdam.nl

06-[redacted]

President Kennedylaan 923

Werkdagen: di, wo, do, vr

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 5 december 2019 08:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: omzettingsvergunning: Beroep uitspraak Bew.ver. [redacted] AMS 19-438.pdf

Goedemorgen,

afgelopen dinsdag ontving ik via de Dienst Wonen deze uitspraak. Het betreft een zaak waar ik begin dit jaar een bob voor heb gemaakt. Daarna nooit meer wat gehoord.

De stukken hebben mijn bureau niet bereikt.

Er zijn dus geen stukken ingediend, er is geen verweer gevoerd en er was ook niemand op de zitting.

Het beroep is gegrond en ik zal een nieuw besluit moeten maken waarin ook de leefbaarheid beoordeeld wordt. Ik ben nu in afwachting van het beroepschrift dat ik met de andere stukken bij de rechtbank heb opgevraagd.

Mocht er dus in een andere procedure naar deze uitspraak verwezen worden dan is bij jullie de context in ieder geval duidelijk.

Tot slot is het opvallend dat er verletkosten zijn toegekend. . Heb ik nog niet eerder gehad en dat terwijl de 2 vertegenwoordigers van de bewonersvereniging al lang met pensioen zijn.

[redacted]

[redacted]
Juridisch adviseur
Juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

M 06- [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl

Werkdagen ma, di, woe en do.