[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 26 januari 2021 17:03
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Werkwijze omzetten in combinatie met woningvormen van onzelfstandige woonruimte

Beste [redacted],

Ik ben de laatste tijd in volle escalatie modus, want er gaat veel te veel mis met de woonproducten ook bij Vth wonen, we hebben [redacted] en [redacted] maandag ook kort hierover bijgepraat nav de opmerkingen die ik had gemaakt over de nieuwe Hvv.

Als een instructie niet toereikend is moet de uitvoering dit ook terugkoppelen m.i. met toelichting op welke punten de schoen wringt. Ik zeg ook niet dat de punten/opmerkingen/zorgen nav de instructie geheel door wonen kunnen worden opgelost, maar er dient wel meer te komen dan de handreiking die er nu ligt en er dient zeker ook beter nagedacht te worden over de nu bedachte oplossingen in bredere context van dit product en de problemen die spelen. Nav je reactie daarom toch mijn reactie vanuit uitvoering, wil je dit aub meegeven aan de mensen die deze instructie hebben opgesteld en vragen om een uitvoerigere versie van de instructie

Nav je opmerkingen in alinea ' Algemeen/bezwaarzaken hvv2020'
Waarom zou je in vredesnaam kiezen voor een werkwijze die omzettingsvergunningen in stand houden met een disclaimer?
Betere werkwijze om te verkennen lijkt me de bezwaarcommissie neemt dit mee in haar advisering, iets in de trant van; *gezien de uitspraak van RVS (kenmerk), is er sprake van een evidente weigeringsgrond voor vormen van onzelfstandige woonruimte. Door de bezwaarcommissie is geconstateerd dat de aanvraag omzetting tevens behelst/had moeten worden aangemerkt als een aanvraag voor het vormen van onzelfstandige woonruimte. De bezwaarcommissie concludeert dat de situatie op basis van huidige regels hvv voor woningvorming niet is te legaliseren en adviseert het DB zodoende (en ongeacht of het bezwaar gegrond was of niet,) alsnog om de omzettingsvergunning te weigeren.*
Pragmatisch opgelost; duidelijke besluitvorming, Plek in quota komen meteen vrij, huurders kunnen zich niet inschrijven en hoeven er dus niet achteraf uit, geen discussies wie verantwoordelijk is voor intrekken wat vervolgens niet gebeurd; geen nodeloze werkprocessen/stappen/bezigheidstherapie ambtenaren.

Nav je opmerkingen in alinea Monumenten
In de praktijk zal je bij monumenten waar situatie afwijkt van laatst vergunde indelingen altijd een disclaimer en aanwijzingen moeten opnemen. Bij niet monumenten, gezien uitgangspunt in werkinstructie is *geen archiefonderzoek*, worden de vergunningen echter altijd verleend zonder disclaimer.
We hebben ook aanvragen gehad waarbij de eigenaar van 3 onzelfstandige woonruimte, 4 onzelfstandige woonruimte willen maken of andersom van 4 naar 3, doe je in die gevallen dan ook geen archiefonderzoek, er is dan toch evident sprake van vorming?
Ik verwacht wel dat dergelijke aanvragen nog steeds zullen worden ingediend, en misschien volgt er nog wel een hoosje van dergelijk omzettingsaanvragen vlak voordat de uitgestelde geluidseis in werking treedt volgend jaar.
Mijn punt is volgens mij kun je niet zo simpel stellen dat je geen archiefonderzoek doet. En het is oneerlijk voor aanvragers, bij monumenten moet je onderzoek doen en bij alle anderen doen we het niet en komen ze met illegale vorming dus per definitie weg (zelfs al had je dit met archiefonderzoek miss kunnen constateren)

Nav je opmerkingen in de laatste twee alineas over hardheidsclausule en T&H
Of en wanneer we hardheidsclausule toepassen moet duidelijker worden afgebakend, jullie willen toch niet dat bv noord overal de hardheidsclausule gaat toepassen en alles alsnog vergund en alle andere stadsdelen ineens gaan weigeren. Ik

vind het, gezien de behoorlijk beginselen van bestuur en in kader van 1Amsterdam te kort door de bocht om te zeggen elk stadsdeel voor zich.
Werkwijzen voor naleven van voorwaarden/ voorschriften en aanwijzingen dienen overigens opgesteld en geborgd te worden door de toezichtafdelingen. T&H dienen zelf processen te maken / te laten bouwen in decos, waarin zij hun eigen taken na besluitvorming zoals controleren van voorwaarden/voorschriften/aanwijzingen in besluiten alsmede het in ontvangst nemen en verwerken van feitelijke ingebruikname, verzoek tot intrekkingen en zelf intrekken van afgegeven besluiten in ontvangst nemen en verwerken enz. naar behoren te kunnen uitvoeren. **Het is niet het werk van de vergunningverleners om taken of administratie voor T&H afdelingen uit te voeren.**
Mijn ervaring van de afgelopen 3 jaar is dat melden/verzoeken tot hulp zeldzaam leiden tot een antwoord/reactie en een warme overdracht met aandachtspunten geen enkele zin heeft.

Je suggestie dat bij ontvangst van melding feitelijk in gebruik, wordt gekeken of er wat speelt met de vergunning is top en die zou ik zeker ook meegeven aan T&H. Wij behandelen echter geen meldingen feitelijke gebruik.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
medewerker Vergunningen
Stadsdeel Centrum

Gemeente Amsterdam
T 06 [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl

Amstel 1, 1011 PN Amsterdam
www.amsterdam.nl
Werkdagen: ma t/m do

Van: [redacted]@amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 26 januari 2021 13:36
Aan: [redacted]@amsterdam.nl>
CC: [redacted]@amsterdam.nl>; [redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Werkwijze omzetten in combinatie met woningvormen van onzelfstandige woonruimte

Hoi [redacted],

Algemeen/bezwaarzaken hvv2020:
Het is inderdaad de bedoeling dat de werkwijze alleen gaat gelden voor nieuwe/lopende aanvragen. Voor dossier waar nu bezwaar tegen loopt zal de hoorcommissie zelf in hun advies opnemen dat de motivering anders moet/disclaimer er in moet, als de vergunning verder in stand blijft.

Bezwaarzaken hvv2016:
Voor hvv2016 zaken is het eigenlijk hetzelfde, als de woning conform die regels gevormd kan worden, dan moet je de aanvrager daar op wijzen en verzoeken als zodanig aan te passen, als hij dat niet wil doen -> weigeren met een disclaimer. Je kon vroeger (hvv2016) namelijk met één vergunning zowel woningvormen als verkameren, dus dan zou je zijn aanvraag voor het omzetten kunnen gebruiken om ook te woningvormen. Dus als de nieuwe kamer 12m2+ zijn, dan kan je vergunnen (besluit: het omzetten én het woningvormen).

Monumenten:
Voor monumenten is er geen extra werkwijze. De monumentenvergunning is een wabo vergunning, als die al onherroepelijk geweigerd was dan kan je de omzetting ook weigeren, als die nog niet aangevraagd is of er moet nog een besluit op komen, of het besluit is nog niet onherroepelijk (er loopt bezwaar/beroep), dan kan je de vergunning

met de disclaimer afgeven, conform de werkwijze. Je zou dan ook extra op de benodigde monumentenvergunning kunnen wijzen.

Vergunningsvrije wandjes:
De raad van state maakt geen onderscheid tussen vergunningplichtige wandjes en vergunningsvrije wandjes. Het verbouwen was in de zaak waar zij over hebben geoordeeld vergunningsvrij voor zover ik kon zien (een wandje in de woonkamer). Archiefonderzoek is niet nodig, omdat dat de lijn is die wij nu hanteren. Als er een handhavingsverzoek komt van een burger kan er gekeken worden. Voor nieuwe aanvragen kan je de disclaimer er wel in zetten als je een vermoeden hebt dat er sprake is van woningvormen. Niettemin, de omzettingsvergunning kan afgegeven worden.
Verder vragen we officieel alleen de tekeningen van de nieuwe situatie. Je hebt gelijk dat het dan misbruikt kan worden.

Aanvraag om een vergunning voor het woningvormen van onzelfstandige aanvragen:
Op basis van de HVV2020 zoals wij die nu hebben dienen dat soort aanvragen geweigerd te worden. Wij kijken dit jaar of we de regels toch versoepelen. Het kan dus dat in 2022 het wel mag (onder bepaalde omstandigheden). Het kan dat we de 12m2 regel weer instellen bijvoorbeeld, maar hier moet echt nog over nagedacht worden en besproken worden met de wethouder/kijken wat de gemeenteraad wil.

Wabo/samenvoeging/etc nog nodig: Als die vergunningen nog nodig zijn is dat geen probleem, ze kunnen nog verkregen worden. Als ze geweigerd worden dan dient ook de kamerverhuur te stoppen. Als er een vormingsvergunning voor **zelfstandige** woonruimte nodig is, dan is dat lastiger omdat de regels voor het vormen strikter zijn geworden (oppervlakte eisen, etc). Je kan alsnog toestaan door gebruik te maken van de hardheidsclausule, maar dat laat ik aan het stadsdeel over.

Handhaving: op dit moment handhaaft wonen beperkt, i.v.m. corona. Handhavingsprioriteit waar de gemeenteraad om vraagt is handhaving op onvergunde situaties, waarbij het vaak om illegale verkamering gaat (en niet illegale samenvoeging bijvoorbeeld). Als wij een melding krijgen dan zal er wel altijd gehandhaafd worden (in normale tijden). Als je een vergunning afgeeft waarvan je weet dat ook de andere vergunningen nodig zijn, dan kan je die wel doorzetten naar Wonen (eventueel de gereedmelding). Dan zou zo een gereedmelding als signaal gezien kunnen worden, maar het moet dus wel om dat soort specifieke gevallen gaan.

Tot morgen!

[redacted]

Van: [redacted]@amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 25 januari 2021 17:52
Aan: [redacted]@amsterdam.nl>
CC: [redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: Werkwijze omzetten in combinatie met woningvormen van onzelfstandige woonruimte

Beste [redacted],

Hierbij een verzoek tot aanvulling/toelichting nav de ontvangen handreiking. Deze heeft enkel strekking op nieuwe aanvragen, althans zo lijkt het.
mogelijk had je deze punten zelf ook al op het netvlies staan voor toelichting bij casusoverleg morgen;

Ik mis de volgende onderwerpen in de handreiking:

1) lopende bezwaarzaken op basis van omzettingen verleend onder hvv 2016,
   Toen de omzetting werd verleend was onder hvv 2016 en geldende beleidsregels wel mogelijk om te vormen als onzelfstandige woonruimte groter was dan 12m2.

2) lopende bezwaarzaken op basis van omzettingen verleend onder hvv 2020 voor 1 april verleend iav behandeling door bezwaarcommissie
3) lopende bezwaarzaken op basis van omzettingen verleend onder hvv 2020 voor 1 april ingediend na 1 april verleend variant met en zonder nieuw primair besluit iav bezwaarcommissie
4) lopende bezwaarzaken op basis van omzettingen verleend onder hvv 2020, ingediend en verleend na 1 april, verleend onder hvv versie 1-7-2020.
5) Wat is de werkwijze voor monumenten? Toelichting vraag: NAV de stelling in de handreiking op pagina 1: *Archief onderzoek is niet nodig, omdat wij niet vast kunnen stellen wanneer iemand een extra kamer gerealiseerd heeft.* Bij monumentale panden is dit wel problematisch, laatst vergunde indeling is leidend.
   Bij een wabo-aanvraag zal pas blijken of de wandjes vergunningsvrij hadden mogen worden geplaatst in een monumentaal pand. Is de conclusie nee, dan weet je dan dus pas na verstrekking van de Wabo-vergunning dat bij de omzettingsaanvraag/vergunning, waar deze indeling als bestaand is opgegeven, tevens woningvorming aan de orde was. Te laat voor het laten aanpassen van de aanvraag of de disclaimer.
6) Wat is werkwijze bij verleende omzettingsvergunning, waar nav aanwijzingen in besluit alsnog een aanvraag woningvorming (achteraf) ter legalisatie wordt ingediend; deze uitspraak wordt bij JB niet alleen op omzettingsvergunningen toegepast maar ook bij bv woningvorming en ik neem aan ook op samenvoegingen. Terecht dat je de uitspraak betrekt, maar de omzetting is dus reeds verleend, de situatie is vaak reeds in gebruik, en nu moet je de woningvorming gaan weigeren/laten aanpassen omdat kamerindeling van de woning afwijkt van de omzettingsvergunning. En het is aannemelijk dat hij die kamers maakt tbv de reeds verstrekte omzetting.

Opmerkingen bij handreiking:

1) In gevallen waarin muurtjes op bestaande toestand staan getekend, en er geen wabo-vergunningsplicht is om deze te plaatsen, is de bestaande toestand akkoord. Volgt uit de stelling in de handreiking op pagina 1: *Archief onderzoek is niet nodig, omdat wij niet vast kunnen stellen wanneer iemand een extra kamer gerealiseerd heeft.*
   Want ongeacht de laatste vergunning, kun je niet weten wanneer deze wanden weergegeven in bestaande toestand zijn geplaatst is de redenering.
   Zodra professionele partijen (zoals woningdelen) lucht krijgen van dit verhaal, dienen ze per direct (waar mogelijk) alleen nog maar reeds verbouwde situaties als bestaand. De enigen die m.i. benadeeld gaan worden door deze uitspraak en werkwijze zijn particulieren, die 1 woning in bezit hebben.
2) In centrum hebben we veel gevallen waar omzetting is verleend en bv de samenvoeging/wabo vergunning nog moeten worden aangevraagd, zelfs gevallen (verleend onder hvv 2016) waar vorming nog moest worden aangevraagd. Er vind geen toezicht plaatst op het naleven van voorwaarden, voorschriften of aanwijzingen in het besluiten. Deze situaties zijn door de uitspraak hier en daar nu niet meer te legaliseren.

Dan rijst bij mij de vraag: Wanneer gaat T & H de omzettingsvergunningen waar deze vorming van onzelfstandige woonruimten heeft plaatsgevonden, intrekken, of gelden de consequenties van de uitspraak alleen voor beoordelen van aanvragen en afhandelen van bezwaarzaken door vergunningverleners/jb?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
medewerker Vergunningen
Stadsdeel Centrum

Gemeente Amsterdam
T 06 [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl

Amstel 1, 1011 PN Amsterdam
www.amsterdam.nl
Werkdagen: ma t/m do

Van: [redacted]@amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 25 januari 2021 15:22
Aan: [redacted]@amsterdam.nl>; [redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: Werkwijze omzetten in combinatie met woningvormen van onzelfstandige woonruimte

fyi

Van: [redacted]@amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 25 januari 2021 15:04
Aan: Teammanagers Vergunningen <Teammanagers.Vergunningen@amsterdam.nl>
Onderwerp: Fwd: Werkwijze omzetten in combinatie met woningvormen van onzelfstandige woonruimte

Tkn, zouden jullie dit in de teams willen delen?

In het casusoverleg Wonen zal hier meer aandacht aan worden besteed.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Teammanager Vergunningen
Stadsdeel Oost

Begin doorgestuurd bericht:

> **Van:** [redacted]@amsterdam.nl>
> **Datum:** 19 januari 2021 om 17:59:21 CET
> **Aan:** [redacted]@amsterdam.nl>, [redacted]@amsterdam.nl>, [redacted]@amsterdam.nl>
> **Onderwerp: Werkwijze omzetten in combinatie met woningvormen van onzelfstandige woonruimte**
>
> Beste [redacted],
>
> Zoals afgesproken hierbij de werkwijze die de VTH vergunningverleners kunnen gebruiken bij het behandelen van aanvragen waar zowel omzetten als het woningvormen van onzelfstandige woonruimten (slaapkamers) in voorkomt. Ik zal er volgende week in het casusoverleg ook aandacht aan besteden. Graag doorsturen aan de teammanagers VTH/teamleiders Vergunningen met het verzoek om ook in weekstart hier aandacht aan te besteden. De gekozen lijn is in overeenstemming met het Juridisch Bureau.
>
> Met vriendelijke groet,
>
> [redacted]
> Beleidsadviseur Woninggebruik
> 06[redacted]