Van:
Aan:
Cc:
Onderwerp: FW: onder voorbehoud: Werkwijze woningvormen in onzelfstandige woonruimten naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State
Datum: dinsdag 12 januari 2021 16:01:13

Hoi ,
Ik heb in december 2020 nog een mail naar verzonden, maar na gesprek met het JB en gisteren is er voor een iets andere lijn gekozen. Dat heb ik verwerkt in de mail die ik aan heb verzonden (onderaan, nieuwe verwerking in het blauw).
In het kort is de afspraak:
Omdat ook het plaatsen van een muurtje door de RvS als vormen (van onzelfstandige woonruimte is aangemerkt) dienen wij hier op te letten bij aanvragen voor het omzetten waar extra kamers worden gevormd. Het verzoek aan jullie/vergunningverleners is om eerst met aanvrager in gesprek te gaan met het verzoek om zijn aanvraag aan te passen zodat een vergunning voor het vormen niet nodig is. Als de aanvrager dat weigert dan kan je zijn aanvraag verder in behandeling nemen zoals die is ingediend.
Met het JB is gesproken en juridisch is het beste om aanvragen voor het omzetten, waar ook woningvormen in voorkomt wel afgegeven mogen worden, maar met een disclaimer dat de aanvrager ook een vergunning voor het vormen nodig heeft, en die niet kan krijgen. Als hij toch gaat vormen (dus extra muurtje plaatsen) dan kan daarop gehandhaafd worden. Het ontbreken van een vergunning is namelijk geen weigeringsgrond voor het afgeven van de omzettingsvergunning. Daarnaast kan een eigenaar dan wel gebruik maken van een deel van zijn vergunning, ook als hij besluit om in bezwaar->beroep-> hoger beroep te gaan tegen zijn weigering op zijn vormingsvergunning.
In casu kan iemand dus een vergunning krijgen voor 5 kamers maar alleen gebruik maken van 4 kamers (er is dan nog steeds sprake van omzetting, dus vergunning kan blijven bestaan). Het is wel handig om dat soort vergunningen ergens te noteren, zodat er ook op gehandhaafd kan worden indien nodig.
Met vriendelijke groet,

Beleidsadviseur Woninggebruik
06

Van:
Verzonden: woensdag 16 december 2020 09:53
Aan:
Onderwerp: RE: onder voorbehoud: Werkwijze woningvormen in onzelfstandige woonruimten naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State
Beste , ,
Dat lijkt me een goed plan. Er is met het JB gesproken en de gekozen werkwijze is ook met ze gecommuniceerd. Er zijn nog een paar punten die o.a. met het JB uitgezocht moeten worden, bijvoorbeeld of je direct de aanvraag mag weigeren, maar hier zal begin volgend jaar nader over worden gesproken.
Nog aanvullend op wat zei: Het is de bedoeling om alleen te weigeren als het woningvormen van onzelfstandige woonruimten en het omzetten gelijktijdig plaatsvindt, **en dit ook uit de aanvraag voor het omzetten blijkt**. Gedacht kan worden aan een aanvrager die een aanvraag voor het omzetten doet en daarbij twee plattegronden meestuurt (bestaand en nieuw) waaruit duidelijk blijkt dat er een extra kamer gevormd wordt.
Met vriendelijke groet,

Beleidsadviseur Wonen
06

Van: @amsterdam.nl>

Verzonden: woensdag 16 december 2020 09:29
Aan: [redacted]@amsterdam.nl>
CC: [redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: Re: onder voorbehoud: Werkwijze woningvormen in onzelfstandige woonruimten naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State

Dag [redacted],
Dank. En helder verhaal. Heb je deze aanpak getoetst en besproken met collega's van vergunningen en JB? Met name idd goed om helderheid te creëren over de juridische en beleidsmatige eisen aan de werkwijze mbt tot het achterhalen van en omgaan met de eventuele combinatie van activiteiten.
Ik zet jouw mail alvast door naar de teammanagers vergunningen, met de kanttekening dat er donderdag nog wijzigingen kunnen volgen en waar nodig nog afstemming wordt gezocht over de praktische werkwijze.
Groet,

Vriendelijke groet,
[redacted]
Gemeente Amsterdam
Manager Vergunningen Toezicht en Handhaving
06 [redacted]

> Op 16 dec. 2020 om 09:06 heeft [redacted]@amsterdam.nl> het volgende geschreven:
>
> Hallo [redacted],
> Dank hiervoor. Klopt het dat het onderstaande alleen gaat gelden als de woningvorming gelijktijdig met de omzetting plaatsvindt en als dit uit de aanvraag blijkt? Maw aanvullend onderzoek is niet nodig?
>
> Met vriendelijke groeten,
> [redacted]
> Hoofd Toezicht & Handhaving
> Wonen
> **Gemeente Amsterdam**
> 06 [redacted]
> [redacted]@amsterdam.nl
> **Agendabeheer**
> [redacted]
> [redacted]@amsterdam.nl
> 020 [redacted]
> Jodenbreestraat 25, 1011 NH Amsterdam
> Amsterdam.nl
> Werkdagen: **ma t/m vr**
>
> > Op 15 dec. 2020 om 15:42 heeft [redacted]
> > [redacted]@amsterdam.nl> het volgende geschreven:
> >
> > Beste [redacted], [redacted],
> > Hierbij de werkwijze, onder voorbehoud dat de gemeenteraad woensdag/donderdag niet met een amendement de HVV hierin wijzigt.
> > **Casus:**
> > Een eigenaar van een woning had een woning verbouwd waardoor een extra slaapkamer werd gecreëerd in de woonkamer, die vervolgens met een kamerverhuurvergunning aan meerdere huurders werd verhuurd. De

rechter heeft geoordeeld dat er in dit geval ook sprake is van **woningvormen**. Ook een kamer voor kamerverhuur wordt gezien als een woonruimte. Het gaat dan om precies te zijn om het vormen van onzelfstandige woonruimten (kamers).
In de Huisvestingsverordening 2020 is opgenomen dat het woningvormen alleen mag voor zelfstandige woningen, en daarmee niet voor kamers (onzelfstandige woonruimten). In het wijzigingsvoorstel van de Huisvestingsverordening 2020, is hierop geen uitzondering gemaakt. Hierdoor kan nu, maar ook straks in 2021, alleen verkamerd worden zolang het aantal slaapkamers in een woning gelijk blijft. Zodra er een extra kamer erbij verbouwd wordt, dan is het woningvormen, en dat mag niet in onzelfstandige woonruimten. Zie onderaan de mail ook drie voorbeelden.
Afspraak is verder om dossiers waar dit speelt waar nog geen vergunning voor is afgegeven, of met vergunning maar waar bezwaar of beroep tegen loopt, hier wel rekening mee te houden maar niet te weigeren. Je dient wel eerst de aanvrager te verzoeken zijn aanvraag aan te passen (en het woningvormen eruit te halen), en als hij dat weigert, en disclaimer in de vergunning op te nemen dat hij ook een vergunning voor het woningvormen nodig heeft. Verleende vergunningen die onherroepelijk zijn mogen blijven bestaan zoals ze nu zijn, zeker omdat die vergunningen aanpassen de rechtszekerheid in het geding brengt. De lijn voor 2021 blijft verder om alleen mee te werken als het enkel om woningvormen gaat, zonder dat er extra slaapkamers gevormd worden.
Zodra de gemeenteraad donderdagavond over de HVV gestemd heeft zal ik een update sturen.
Drie voorbeelden, situaties zoals in voorbeeld drie weergegeven zijn niet toegestaan.

Omzetten

*In woning X met drie slaapkamers woont een gezin. Het gezin verlaat de woning, en er komen drie studenten wonen = **enkel omzetting,** want er is niet bouwkundig ingrepen met een extra slaapkamer tot gevolg, maar door feitelijk gebruik is er wel omzetting*

Woningvormen

*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 = **enkel woningvorming,** want is wel bouwkundige ingrepen (woning gevormd) maar geen omzetting, want beide nieuwe woningen worden door één huishouden bewoond.*

Omzetten en woningvormen

*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 er is zowel bouwkundige ingrepen ((onzelfstandige) woonruimte gevormd), alsmede omzetting omdat de woning feitelijk gebruikt wordt door meerdere huishouden.*

Met vriendelijke groet,

Beleidsadviseur Woninggebruik
o6