Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Osdorpplein 1000
1068 TG Amsterdam

Postbus 2003
1000 CA Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Retouradres Postbus 2003, 1000 CA Amsterdam

[redacted]

Datum	22 juli 2021
Ons kenmerk	Z/21/1929731-2869175
Behandeld door	[redacted], team Vergunningen
Telefoonnummer	[redacted]
Email	[redacted]@amsterdam.nl
Bijlagen	Situatietekening en plattegrondtekeningen
Onderwerp	Besluit op aanvraag wijzigen van de woonruimtevoorraad – Woningvorming

Geachte mevrouw [redacted]

Op 2 juni 2021 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor het vormen van nieuwe woonruimte(n) op de locatie [redacted] te Amsterdam.

Besluit
Wij besluiten u vergunning te verlenen voor de locatie [redacted] in Amsterdam voor het vormen van twee zelfstandige woonruimten.

Voorwaarden
- Er dient, binnen zes maanden na vergunningverlening, een melding te worden gedaan van feitelijke ingebruikname.
- De gevormde zelfstandige woonruimten zijn groter dan 18 m² gebruiksoppervlakte.
- Er dient, vanaf ingebruikname, te worden voldaan aan de geluidseisen voor woningvorming.

Gegevens en bescheiden
De volgende gegevens en bescheiden behoren bij deze vergunning:
- B001.Z211929731_situatietekening;
- B002.Z211929731_plattegrondtekening_oude_situatie.pdf;
- B003.Z211929731_plattegrondtekening_nieuwe_situatie.pdf.

Verloop van de procedure
Procedureverloop van de aanvraag:
- op 2 juni 2021 is de aanvraag wijzigen van de woonruimtevoorraad ontvangen.

Z84E7CE6734

Beoordeling aanvraag
De aanvraag is getoetst aan:

- de Huisvestingswet 2014, hoofdstuk 4, artikel 21 t/m 26;
- de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020, in werking getreden op 1 januari 2020, laatstelijk gewijzigd op 1 januari 2021 (hierna HVV 2020);
- de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.

Bij dit besluit hebben we volgende in overweging genomen:

- voor de werkzaamheden is op 28 mei 2020, onder kenmerk Z2020-NW000314 / OLO5067881, een omgevingsvergunning verleend;
- de aanvraag voor het vormen van nieuwe woonruimte(n) is door ons ontvangen op 2 juni 2021;
- de aanvraag voldoet niet aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.3.15 van de HVV 2020, daar de grondgebonden woonruimte waaruit wordt gevormd kleiner is dan 200 m^2;
- aanvraagster beroept zich op de hardheidsclausule zoals bedoeld in artikel 4.3.2 van de HVV 2020;
- het belang van de aanvraagster is groter dan het belang van het behoud van de samenstelling van de woonruimtevoorraad;
- het wijzigen van de woonruimtevoorraad heeft mogelijk een negatief effect op de leefbaarheid, maar dit effect kan worden weggenomen door het stellen van de bij dit besluit behorende voorwaarden en/of voorschriften.

Motivering besluit, toepassing hardheidsclausule
Op 28 mei 2020 is aan aanvraagster een omgevingsvergunning verleend voor het voor het wijzigen van de voorgevel door het plaatsen van een deur in een bestaand kozijn, het plaatsen van een nieuwe trap (en het plaatsen van een scheidingswand) op de locatie [redacted] te Amsterdam. Onderdeel van deze vergunning was een huisnummerbesluit waarin is besloten om de nummeraanduidingen [redacted] toe te kennen. Bij aanvraagster en gemachtigde is hiermee de indruk gewekt dat ook de vorming van twee zelfstandige woningen was goedgekeurd.

Aanvraagster wilde met de omgevingsvergunning bewerkstelligen dat de woning op de [redacted] in twee woningen zou worden verdeeld, waarbij ze de kleinst gevormde woning zelf zou bewonen met haar partner en de grote gevormde woning zou worden verkocht aan een Amsterdams gezin. De voor de verkoop benodigde verticale splitsing van het erfpachtcontract werd op 20 maart 2020 aangevraagd bij de afdeling Erfpacht van de gemeente. De feitelijke verkoop van de grote gevormde woning is direct in gang gezet. Er zijn snel kopers gevonden, maar de benodigde splitsing van het erfpachtrecht bleef uit.

Tussen augustus 2020 en mei 2021 heeft aanvraagster meermaals geprobeerd om telefonisch en per e-mail in contact te komen met medewerkers van de afdeling Erfpacht. Ter onderbouwing hiervan heeft aanvraagster per e-mail de correspondentie met de afdeling Erfpacht overlegd, waaruit een en ander naar voren komt. Aanvraagster was op zoek naar duidelijkheid omtrent de mogelijke plicht om aanvullende vergunningen aan te vragen, buiten de verkregen omgevingsvergunning en het nummerbesluit om. Zij heeft onderzoek gedaan naar welke vergunningen zij mogelijk nog nodig zou hebben, gebaseerd op de rudimentaire informatie die zij op dat moment had ontvangen van de afdeling Erfpacht. In die informatie werd gesproken over een splitsingsvergunning, op grond waarvan aanvraagster heeft uitgezocht of zij een splitsingsvergunning moest aanvragen. Conclusie was dat dat niet nodig is, omdat de vergunningplicht voor splitsing enkel van toepassing is op woningen van vóór 1940 en de [redacted] een woning is van ver na die tijd. Dit heeft aanvraagster tevens bevestigd gekregen van een medewerker van het stadsdeel. De conclusie heeft zij voorgelegd aan de afdeling Erfpacht, in de hoop uitsluitsel te krijgen over welke vergunning nou wel benodigd zou zijn. Ondanks meerdere contactpogingen met de afdeling Erfpacht kreeg zij geen antwoord op haar vragen met betrekking tot de vergunningplicht. Eind mei 2021 is uiteindelijk, nadat de afdeling Erfpacht contact had gezocht met het stadsdeel, door een medewerker van het stadsdeel aan aanvraagster meegedeeld dat er, naast de omgevingsvergunning d.d. 28 mei 2020, tevens een vergunning voor het vormen van nieuwe woonruimte(n) was vereist. Aanvraagster gaf in reactie hierop aan dat zij vorig jaar ook had onderzocht of ze verplicht was die vergunning aan te vragen, maar zij kwam toen tot de conclusie dat ook die niet benodigd was, omdat in artikel 3.1.1 (Reikwijdte vergunningplicht) van de HVV 2020 van vóór 2021 was opgenomen dat de vergunningplicht ziet op woonruimten binnen categorieën waarbij rekenhuur en huurpunten genoemd worden. Aangezien zij de gevormde woningen zelf bewoont respectievelijk verkoopt aan een gezin dat de woning zelf gaat bewonen, ging aanvraagster ervan uit dat de vergunningplicht hier niet van toepassing was. In haar zoektocht is aanvraagster het woord woonvormingsvergunning gerelateerd aan haar situatie, waarbij zij de gevormde woningen niet gaat aanbieden voor verhuur, niet tegengekomen. Op haar veelvuldige expliciete vragen in 2020 over welke vergunning er dan nodig was, is pas op 21 mei 2021 de juiste informatie verstrekt. De vergunning voor het vormen van nieuwe woonruimte(n) is vervolgens alsnog op 2 juni 2021 aangevraagd, met het verzoek toepassing te geven aan de hardheidsclausule als genoemd in artikel 4.3.2 van de HVV 2020.

Op 1 januari 2020 is de HVV 2020 in werking getreden. Op 1 januari 2021 is de HVV 2020 gewijzigd. De verordening bevat onder andere voorschriften betreffende het vormen van nieuwe woonruimte(n). Per 1 januari 2021 zijn de voorschriften in de HVV 2020, voor wat betreft woningvorming, strenger dan de voorschriften zoals deze waren opgenomen in de HVV 2020 vóór 2021. Zo dient met ingang van 2021 de grootte van de grondgebonden woning waaruit wordt gevormd tenminste 200 m² te zijn, daar voldoet de woning niet aan. Indien aanvraagster de vergunningaanvraag voor het vormen van nieuwe woonruimten vóór 1 januari 2021 zou hebben ingediend, hadden wij een vergunning verleend op grond van de op dat moment geldende HVV 2020. Wegens gebrekkige communicatie en informatieverstrekking vanuit de afdeling Erfpacht

en het stadsdeel is de aanvraag echter pas op 2 juni 2021 ingediend. Op grond van de HVV 2020 dient de aanvraag in beginsel te worden geweigerd nu er niet kan worden voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.3.15 van de HVV 2020. Aanvraagster doet daarom een beroep op de hardheidsclausule zoals opgenomen in artikel 4.3.2 van de HVV 2020.

Op grond van artikel 4.3.2 van de HVV 2020 zijn burgemeester en wethouders bevoegd om, in gevallen waarin de toepassing van de HVV 2020 naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de aanvraagster af te wijken van deze verordening. Gelet op het bovenstaande zijn wij in dit uitzonderlijke geval van oordeel dat het beroep op de hardheidsclausule slaagt en verlenen wij aanvraagster een vergunning voor het vormen van twee zelfstandige woonruimten op de [redacted] onder de regels van de Huisvestingsverordening 2020, zoals die gold vóór 1 januari 2021.

Nadere aanwijzingen

Huurovereenkomst
De hierboven krachtens de Huisvestingswet verleende vergunning houdt niet in dat tevens de huurovereenkomst met de huidige bewoner(s) van de woning is beëindigd. De bewoner(s) kan/kunnen zich beroepen op art. 7:271 tot en met art.282 van het Burgerlijk Wetboek.

Erfpacht
De hierboven krachtens de Huisvestingswet verleende vergunning houdt niet in dat er schriftelijke toestemming van het algemeen bestuur is gegeven, die eventueel krachtens de erfpachtvoorwaarden is vereist. U kunt een aanvraag voor toestemming schriftelijk indienen bij de afdeling Erfpacht en Uitgifte van Grond en Ontwikkeling.

Eindinspectie
De uitvoering van de wijzigen van de woonruimtevoorraad moet worden gemeld door terugzending van het bijgevoegde gereedmeldingsbericht.
De eindinspectie en de goedkeuring van het pand moet hebben plaatsgevonden binnen één jaar na vergunningverlening van de wijziging woningvoorraad.

Huisnummerbesluit
Indien u voor hetzelfde project een omgevingsvergunning heeft gekregen wordt het huisnummerbesluit automatisch daaraan gekoppeld, u hoeft dus niets meer te doen.

Intrekken vergunning
Wij kunnen de vergunning intrekken op grond van artikel 3.3.2 van de Huisvestingsverordening, indien:

- niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging of woningvorming;

- de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- niet wordt voldaan aan de bij deze vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften;
- er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur;
- de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven van de vergunning geen gebruik meer te willen maken.

Vragen?
Bel ons dan op 020 2537215. Wij zijn bereikbaar van maandag tot en met vrijdag tussen 09.00 en 17.00 uur. Of stuur een e-mail naar [redacted]@amsterdam.nl.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,

[redacted],
Medewerker Vergunningen WABO Nieuw-West
Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Dit besluit wordt alleen via elektronische weg verstuurd en is daarom niet ondertekend

Niet eens met dit besluit?
Dan kunt u binnen 6 weken na de datum op deze brief bezwaar maken. In uw bezwaarschrift moet staan:

- uw naam, adres en telefoonnummer;
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening;
- de datum en het kenmerk van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- waarom u bezwaar maakt.

Maakt iemand anders namens u bezwaar? Stuur dan een machtiging mee.

Stuur uw bezwaarschrift naar:
Gemeente Amsterdam
T.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL AMSTERDAM

U kunt ook online bezwaar maken op amsterdam.nl/bezwaar/jb.

Besluit blijft geldig
Als u bezwaar maakt, heeft dat **geen** schorsende werking. Dat betekent dat het besluit geldig blijft tot wij een beslissing hebben genomen op uw bezwaar.

Uitstel van het besluit
Wilt u dat het besluit van de gemeente wordt uitgesteld? Dan kunt u een zogeheten 'voorlopige voorziening' aanvragen. Dat betekent dat de rechter het besluit (voorlopig) ongeldig kan verklaren. Ga hiervoor naar: http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Of per post via:

Rechtbank Amsterdam, sector bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW Amsterdam

MELDING FEITELIJK EINGEBRUIKNAME[1]

Aan: Stadsdeel Nieuw-West
Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Postbus 2003
1000 CA Amsterdam

Kenmerk: Z/21/1929731
Adres: [redacted] te Amsterdam
Onderwerp: Feitelijke ingebruikname **Woningvormen**

Hierbij laat ondergetekende, eigenaar/optredend namens de eigenaar* van [redacted] te Amsterdam weten dat de woningen feitelijk in gebruik zijn genomen.

Naam.....

Datum..... Handtekening.....

[* = doorhalen wat niet van toepassing is]

Uploaden
U kunt het formulier sturen aan vthsdnw@amsterdam.nl.

1. Op basis van artikel 3.3.15, lid 1, onder f van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 is de eigenaar van een woning verplicht om binnen zes maanden nadat de vergunning is verleend bij de vergunningverlenende instantie te melden dat de woning feitelijk in gebruik is genomen.