[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 5 januari 2021 16:26
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: omzettingsvergunning [redacted] Amsterdam
Bijlagen: FW: aandachtspunten bij omzettingsbezwaren

[redacted],

Even ter aanvulling. [redacted] stuurde de bijgevoegde email aan ons over dit onderwerp.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Jurist team Omgevingsrecht
Juridisch Bureau
Gemeente Amsterdam

M: 06 [redacted]
F: 020 [redacted]
E: [redacted]@amsterdam.nl

Postbus 483
1000 AL AMSTERDAM

Werkdagen:
maandag t/m donderdag

Van: [redacted]@amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 5 januari 2021 16:03
Aan: [redacted]@amsterdam.nl>
CC: [redacted]@amsterdam.nl>; [redacted]@amsterdam.nl>; [redacted]@amsterdam.nl>; [redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: omzettingsvergunning [redacted] Amsterdam

Hi [redacted],

Voor het reces spraken wij elkaar over de consequenties van de uitspraak van de Afdeling van 18/11 voor de huidige HVV. Wij kwamen toen tot de conclusie dat als een omzetting gepaard gaat met woonvorming (er wordt een wandje geplaatst en er worden daarmee extra onzelfstandige ruimten gecreëerd) er naast de omzetting ook een woonvormingsvergunning nodig is. Deze woonvormingsvergunning kan onder huidige HVV niet worden verleend (voorwaarde is immers dat er gevormd wordt naar zelfstandig). Dat betekent dat ook de omzettingsvergunning niet uitvoerbaar is. Daar waar mogelijk sturen wij in bezwaar aan op een aanpassing van de aanvraag, zo ook in deze zaak. Kennelijk houdt NW er een andere lijn op na en interpreteert zij de uitspraak van de Afdeling anders (vwb consequenties onder de huidige HVV). Ik begreep dat ook [redacted] van NW een andere lijn hanteert.

Mijn vraag is daarom of er al afstemming over dit punt heeft plaatsgevonden met de verschilende VTH-afdelingen? Lijkt me van belang dat er zoveel mogelijk 1 lijn wordt gehanteerd.

Groet
[redacted]

Van: [redacted]@amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 5 januari 2021 15:51
Aan: [redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: omzettingsvergunning [redacted] Amsterdam

Beste [redacted],

Allereerst nog de beste wensen voor 2021!

Onderstaande e-mail wisseling is opmerkelijk. Het betreft een bezwaarzaak in Nieuw West waarin de kwestie omzetting met woningvorming speelt.
Er is een omzettingsvergunning verleend voor vier onzelfstandige woningen met woningvorming en dit zou niet meer mogelijk zijn onder de HVV 2020.
De vergunning is om die reden niet uitvoerbaar.
Vergunninghouder heeft contact gezocht met een medewerker van Nieuw West en daar denken ze heel anders dan de lijn die is afgesproken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Juridisch Bureau

T 06[redacted]

Werkdagen: ma, di, do en vr

Van: [redacted]>
Verzonden: dinsdag 5 januari 2021 14:36
Aan: [redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: omzettingsvergunning [redacted] Amsterdam

Geachte mevrouw [redacted],

Allereerst nog de beste wensen voor het nieuwe jaar.

Ik heb inzake de onderhavige kwestie ook de heer [redacted] (medewerker vergunningen stadsdeel Nieuw-West) gevraagd om zijn visie op de materie in het algemeen. Die treft u hieronder. Zoals ik u al aangaf zou de constatering van de bezwaarschriftencommissie in de praktijk grote gevolgen hebben voor talloze soortgelijke vergunningaanvragen. Vandaar dat ik de heer [redacted] heb gevraagd hoe er thans, mede met het oog op de uitspraak, wordt omgesprongen met de vergunningverlening in soortgelijke kwesties. Graag verneem ik of zijn visie, die uiteraard geen uitspraak in de bezwaarschriftprocedure betreft, wellicht nog leidt tot een verandering van inzicht bij u/de bezwaarschriftcommissie. Indien dit onverhoopt niet het geval is, zou ik - zoals besproken - graag nog een advocaat raadplegen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]@amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 5 januari 2021 13:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: omzettingsvergunning [redacted] Amsterdam

Geachte heer [redacted],

Dank voor uw e-mail. Ik heb een en ander nog even nagevraagd bij een collega.

De gerechtelijke uitspraak ziet op een vergunningaanvraag op basis van de Huisvestingsverordening 2016. Uit rechtsoverweging 5.2 van de door u aangehaalde uitspraak blijkt dat de Afdeling bestuursrecht mede tot haar oordeel komt op basis van de inconsequente formulering van de daar aangehaalde bepalingen uit de Huisvestingsverordening 2016. De Huisvestingsverordening 2020 is op deze punten anders geformuleerd. Om deze rede zie ik geen aanleiding om vergunningaanvragen voor omzetten tevens te toetsen aan de voorwaarden voor woningvormen in de Huisvestingsverordening 2020.

De rechter zegt dat de tekst van de Huisvestingswet 2014 in samenhang met de Huisvestingsverordening 2016 (en de bijbehorende beleidsregels) leidt tot de uitspraak zoals gedaan in die rechtszaak. De rechter zegt naar mijn mening niet dat woningomzetting (zonder daarbij ook te toetsen aan de voorwaarden voor woningvormen) per definitie in strijd is met de Huisvestingswet. Ook hierom voel ik mij onder de Huisvestingsverordening 2020 niet gebonden aan de conclusies zoals die onder de oude huisvestingsverordening werden getrokken door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State.

Het kan te allen tijde zo zijn dat wij tot nieuwe inzichten komen door nieuwe rechtspraak of anderszins. Op dit moment worden er echter nog omzettingsvergunningen verleend (op basis van de HVV2020) zonder te toetsen aan de criteria voor woningvormen. Zoals gezegd, dit kan te allen tijde veranderen als wij daar aanleiding toe zien. Ontleen dus geen verwachtingen of toezeggingen aan mijn standpunt in deze.

Ik hoop u hiermee voldoende hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Vergunningen
Gemeente Amsterdam, stadsdeel Nieuw-West
Tel: 06 [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 5 januari 2021 12:36
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: omzettingsvergunning [redacted] Amsterdam

Geachte heer [redacted],

Zie hieronder.

Met vriendelijke groet,

[redacted]



Van: [redacted]@amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 15 december 2020 09:25
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: omzettingsvergunning [redacted] Amsterdam

Geachte heer [redacted],

Hierbij treft u aan de (geanonimiseerde) uitspraak van de voorzieningenrechter over het overgangsrecht van de nieuwe Huisvestingsverordening 2020.

Klik hier om bijlagen te downloaden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Juridisch Bureau

T 06[redacted]

Werkdagen: ma, di, do en vr

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 14 december 2020 14:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: omzettingsvergunning [redacted] Amsterdam

Geachte heer [redacted],

Tot de recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ging de gemeente mee met uw uitleg. Maar dat kan dus nu niet meer, zie de rechtsoverweging 5.2. Het maken van extra ruimte(n), zoals in uw geval met een scheidingswand met een deur, betekent dat er ook sprake is van woningvorming naast de omzetting.

De tekst die u aanhaalt uit de toelichting op de Huisvestingsverordening klopt dus niet, daar moet een streep door. Maar de Huisvestingswet gaat vóór de Huisvestingsverordening en de toelichting.

De rechter heeft gezegd dat er moet worden gekeken naar de omschrijving van woningvorming zoals opgenomen in de Huisvestingswet.

Artikel 21 onder d Huisvestingswet luidt:
Het is verboden om een woonruimte tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden.

Woningvorming is op grond van onze Huisvestingsverordening vergunningplichtig (Artikel 3.1.1 Reikwijdte vergunningplicht)

Dan volgt verder uit de Huisvestingsverordening dat alleen een vergunning voor woningvorming wordt verleend indien sprake is van het vormen van **zelfstandige** woonruimten.

Hierom zou uw aanvraag voor de omzetting naar 4 onzelfstandige woonruimten geweigerd hebben moeten worden. Uw omzettingsvergunning is namelijk niet uitvoerbaar, er kan door u geen vergunning worden verkregen voor de **vierde extra** onzelfstandige woonruimte.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Juridisch Bureau

T 06[redacted]

Werkdagen: ma, di, do en vr

Van: [redacted]
Verzonden: zondag 13 december 2020 23:05
Aan: [redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: Re: omzettingsvergunning [redacted] Amsterdam
Urgentie: Hoog

Geachte mevrouw [redacted],

Volgens mij is er sprake van een misverstand. Er is een vergunning verleend om de zelfstandige woonruimte aan de [redacted] om te mogen zetten naar 4 onzelfstandige woonruimtes. Omzetting naar onzelfstandige woonruimten is volgens de Huisvestingsverordening iets anders dan woningvorming. Woningvorming is bovendien alleen mogelijk voor wat betreft het vormen van zelfstandige woonruimten blijkens het door u aangehaalde art. 3.3.15 lid 1 sub a van de verordening ("de nieuw te vormen woonruimten zijn zelfstandig en hebben een verblijfsruimte met een gebruiksoppervlak van ten minste achttien vierkante meter").

In de toelichting van het door u aangehaalde art. 3.3.15 van de huisvestingsverordening (dat anders dan in de door u aangehaalde uitspraak, zeer eenduidig is) is dan ook het volgende bepaald:
<<<<
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, tweedelid, 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 moethierbij voldaan worden aan geluidseisen. Deze eisen zijn opgenomen in Nadere regel 6 Voorraadvergunningen.

>>>>
In sub a is dus vermeld: *"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."*

M.i. is de toelichting op sub a glashelder ("expliciet") over het onderscheid tussen woningvorming en het omzetten van een zelfstandige woonruimte. Hieruit volgt dus dat als er in een zelfstandige woonruimte onzelfstandige woonruimten (kamers) worden gecreëerd, er sprake is van omzetting en niet van woningvorming. Omzetting is geregeld in art. 3.3.11 e.v. van de verordening. De woning aan de [redacted] was één zelfstandige woonruimte, die op basis van de verleende vergunning is omgezet in vier onzelfstandige woonruimtes. Het is op grond van art. 3.1.1 lid 3 van de verordening immers verboden om zonder (omzettings)vergunning een zelfstandige woonruimte met meer dan 200 huurpunten (dat is [redacted], zie ook de puntenberekening die een bijlage vormt bij de vergunningaanvraag) *"c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte(n)om te zetten of omgezet te houden"*.

Mocht u ondanks het voorgaande een ander standpunt toegedaan blijven, dan verzoek ik u de verdere afhandeling van deze kwestie tijdelijk on hold te zetten zodat ik een jurist kan raadplegen. Ik denk namelijk oprecht dat er geen grond is om de vergunning slechts voor drie onzelfstandige woonruimten in stand te houden. Zoals eerder aangegeven, zou ik veel schade (tienduizenden Euro's) lijden als ik de verleende vergunning niet (voor wat betreft de hoeveelheid onzelfstandige woonruimten) ongewijzigd in stand blijft.

Van belang daarbij is dat er niet tijdig is gecommuniceerd ter zake de kennelijk aanhangige bezwaarprocedure en dat er tot voor kort - mede gelet op de inhoud van het bezwaarschrift - niets aan de hand leek te zijn.

Ik hoor graag uiterlijk a.s. maandag van u of u zich kunt vinden in mijn lezing van de huisvestingsverordening.

Met vriendelijke groet,

[redacted]



Van: [redacted]@amsterdam.nl>
Verzonden: vrijdag 11 december 2020 15:10
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: omzettingsvergunning [redacted] Amsterdam

Geachte heer [redacted],

Hierbij doe ik u toekomen de link naar de uitspraak over omzetting in combinatie met woningvorming:

https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RVS:2020:2778

Bij deze uitspraak is de oude Huisvestingsverordening nog van toepassing en was woningvorming naar **onzelfstandige** woonruimte nog mogelijk.

Onder de nieuwe Huisvestingsverordening 2020 dienen de nieuw te vormen woonruimten **zelfstandig** te zijn (artikel 3.3.15 lid 1 sub a van de huisvestingsverordening Amsterdam 2020)

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Juridisch Bureau

T 06[redacted]

Werkdagen: ma, di, do en vr

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 11 december 2020 14:40
Aan: [redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: Re: omzettingsvergunning [redacted] Amsterdam

Geachte mevrouw [redacted],

Zoals zojuist besproken, ben ik ernstig gedupeerd dor de gang van zaken. Wij zijn niet tijdig op de hoogte gebracht van de bezwaarprocedure, met als gevolg dat in inmiddels eigenaar ben van een woning waarvan de vergunning onderuit wordt gehaald. Ik had deze woning nooit afgenomen als ik dit tijdig had geweten. Ik ontvang als besproken graag vandaag de jurisprudentie waaruit volgt dat dit allemaal maar kan.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]@amsterdam.nl>
Verzonden: vrijdag 11 december 2020 13:56
Aan: [redacted]
Onderwerp: omzettingsvergunning [redacted] Amsterdam

Geachte heer [redacted],

De bezwaarschriftencommissie heeft geconstateerd dat bij de verlening van uw omzettingsvergunning door het college geen rekening is gehouden met het feit dat er in uw geval ook sprake is van **woningvorming.** De omzetting gaat namelijk gepaard met het creëren van een extra (vierde) woonruimte. Voor woningvorming is een vergunning nodig, maar die kan in uw geval niet worden verleend omdat woningvorming onder de huidige huisvestingsverordening wordt beperkt tot de omvorming naar meerdere **zelfstandige** woonruimtes. Er wordt dus geen vergunning woningvorming verleend voor een extra **onzelfstandige** woonruimte zoals in uw geval.

Uw huidige vergunning is dus niet uitvoerbaar.

Nu wil ik u voorleggen dat er in uw geval wel een omzettingsvergunning voor drie onzelfstandige woonruimtes mogelijk is. De extra woonruimte/de wandjes moet(en) dan dus wel weg.

Graag hoor ik wat u hiervan vindt. En indien u nog vragen of opmerkingen hebt hoor ik die ook graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Juridisch Bureau

T 06[redacted]

Werkdagen: ma, di, do en vr

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.