Nummer VN2020-028966
Directie rve wonen

Gemeente Amsterdam

Staf Wonen **Staf**

Voordracht voor de Staf Wonen van 07 december 2020

Portefeuille Bouwen en Wonen (25)

Agendapunt B2

Onderwerp

Uitspraak Raad van State en raadsadres over verhouding woningvormen en omzetten

Gevraagde beslispunten

1. Kennis te nemen van de uitspraak Raad van State over verhouding tussen woningvormen en omzetten, met als belangrijkste conclusie dat ook maken van extra kamers bij kamerverhuur als woningvormen aangemerkt dient te worden;
2. Kennis te nemen van de twee opties die gevolgd kunnen worden als reactie op de uitspraak van de Raad van State, waarbij de twee opties zijn:
   - A. De Huisvestingsverordening niet per direct te wijzigen.
   - B. De Huisvestingsverordening wel per direct te wijzigen per 1 januari 2021.
3. In te stemmen met optie A, wat betekent dat het wijzigingsvoorstel voor de Huisvestingsverordening 2020 per 1 januari 2021 niet wordt gewijzigd, met als belangrijkste gevolgen:
   - Het vormen van (extra) kamers is als gevolg van de uitspraak van de Raad van State niet langer toegestaan, een vergunning voor woningvormen wordt niet verleend
   - Kamerverhuur is alleen mogelijk als het aantal slaapkamers niet toeneemt;

Onderbouwing beslispunten

1. Kennis te nemen van de uitspraak Raad van State over verhouding tussen woningvormen en omzetten, met als belangrijkste conclusie dat ook maken van extra kamers bij kamerverhuur als woningvormen aangemerkt dient te worden;

Een eigenaar van een woning had een woning verbouwd waardoor extra kamers werden gecreëerd waarna deze in gebruik werd gegeven aan meerdere huishoudens, zijnde kamerverhuur. Hier was een omzettingsvergunning voor verleend. De rechtbank heeft geoordeeld dat hier *in casu* ook sprake was van woningvormen. Naast een vergunning voor kamerverhuur is dus ook een vergunning voor woningvormen noodzakelijk. De Raad van State heeft de uitspraak van de rechtbank bevestigd.

2. Kennis te nemen van de twee opties die gevolgd kunnen worden als reactie op de uitspraak van de Raad van State, waarbij de twee opties zijn:

- **A. De Huisvestingsverordening niet per direct te wijzigen.**
- **B. De Huisvestingsverordening wel per direct te wijzigen per 1 januari 2021.**

Er kan op twee manieren gehandeld worden. Optie A is naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State te onderzoeken of het wenselijk is het beleid aan te passen. Optie B is de Huisvestingsverordening per direct aan te passen, waardoor de uitspraak van de Raad van State geen gevolgen heeft voor het beoogde doel van het beleid. Dit was dat het realiseren van extra onzelfstandige woonruimten niet als woningvormen werd beschouwd en dit mogelijk was zolang het paste binnen het beleid voor kamerverhuur. Het advies is de Huisvestingsverordening niet per direct te wijzigen, omdat het procedureel vrij lastig zal zijn de concept wijzigingsverordening op tijd aan te passen.

3. In te stemmen met optie A, wat betekent dat het wijzigingsvoorstel voor de Huisvestingsverordening 2020 per 1 januari 2021 niet wordt gewijzigd, met als belangrijkste gevolgen:

- **Het vormen van (extra) kamers is als gevolg van de uitspraak van de Raad van State niet langer toegestaan, een vergunning voor woningvormen wordt niet verleend**
- **Kamerverhuur is alleen mogelijk als het aantal slaapkamers niet toeneemt;**

Door in te stemmen met optie A zal het verbod dat sinds de uitspraak van de Raad van State voor het vormen van kamers geldt in stand blijven. Hierdoor zal het in praktijk niet meer mogelijk zijn bijvoorbeeld een driekamer woning (twee slaapkamers, 1 woonkamer) op te knippen in een vierkamer woning (drie slaapkamers, 1 woonkamer) en vervolgens om te zetten. Een omzettingsvergunning kan alleen worden verleend als het aantal slaapkamers niet toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie.

De keus voor optie A, biedt de gemeente wel de mogelijkheid te onderzoeken of een vrijstelling voor het woningvormen van kamers wenselijk is, en zo ja; onder welke voorwaarden. Een eventuele wijziging zal dan pas per 1 januari 2022 mogelijk zijn.

De keus voor optie A betekent wel dat de regels sinds de uitspraak van de Raad van State anders zullen uitpakken dan aanvankelijk was bedoeld. Het vormen van extra onzelfstandige woonruimten was aanvankelijk mogelijk, zolang aan de voorwaarden van de omzettingsvergunning werd voldaan. De Raad van State heeft echter bepaald dat in dit geval ook een vergunning voor woningvormen vereist is. Omdat de Huisvestingsverordening bepaalt dat woningvormen alleen mogelijk is naar zelfstandige woonruimten, is het in de praktijk niet mogelijk een woning om te zetten en tegelijkertijd het aantal kamers te vergroten. Ook niet als een van de kamers een oppervlakte heeft van 30m2.

Volgende processtappen

- De wijzigingsverordening wordt niet aangepast n.a.v. de uitspraak van de Raad van State
- Vergunningverlening en Handhaving worden geinformeerd over de gevolgen van het besluit.

Advies / afstemming

Het advies is afgestemd met het Juridisch Bureau

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2020-093439	Notitie uitspraak woningvormen uitspraak def.docx (msw12)
AD2020-093368	Staf Wonen Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar of indienend raadslid (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Wonen, [redacted], [redacted]@amsterdam.nl, 06[redacted]

Uitslag