[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 januari 2021 11:24
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: aandachtspunten bij omzettingsbezwaren

Beste collega's,

Hierbij een aanvulling/correctie op twee punten uit onderstaande mail:

Ad 1 buiten verzoek
[redacted]

Ad 3 Omzettingen die gepaard gaan met woonvorming
Bij zaken waarbij de omzetting gepaard gaat met het plaatsen van wandjes waardoor er extra onzelfstandige woonruimte(s) worden gecreëerd, is naast omzetten ook sprake van woonvorming. Dit volgt uit de recente uitspraak van de Raad van State van 18 november 2020. Bij een aanvraag van na 1 januari 2020 geldt dat de woonvormingsvergunning niet kan worden verleend (immers: een voorwaarde voor het verlenen van de woonvormingsvergunning is dat het gaat om een omvorming naar zelfstandige woonruimtes). In mijn mail hieronder berichte ik jullie dat de omzettingsvergunning niet in stand kan blijven, omdat deze niet uitvoerbaar is (er is tevens een woonvormingsvergunning nodig en deze kan niet worden verleend). Na overleg met Wonen is nu de lijn dat de omzettingsvergunning **wel in stand kan blijven**. In het advies moet wel tot uitdrukking worden gebracht dat – nu er wandjes worden geplaatst waardoor er extra onzelfstandige woonruimtes worden gecreëerd- er tevens een woonvormingsvergunning nodig is om volledig van de vergunning gebruik te kunnen maken.

buiten verzoek
[redacted]

Groet,

[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Juridisch Bureau
Gemeente Amsterdam

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

Van [redacted]
Verzonden: vrijdag 11 december 2020 11:14
Aan: [redacted]
Onderwerp: aandachtspunten bij omzettingsbezwaren

Beste collega's,

Hierbij informeer ik jullie over een aantal ontwikkelingen rondom de omzettingsbezwaren. Heb je hier nog vragen over of heb je een casus waar je niet uitkomt, leg die dan voor aan het expertiseteam HVV. Mail je vraag of casus naar [redacted] en [redacted]. Zij zorgen er voor dat de casus (indien nodig) geagendeerd wordt voor het overleg van het expertiseteam HVV en/of voor het casus-overleg met Wonen en VTH.

Alle relevante stukken plaatsen we op de G-schijf (in het mapje G:\JB\Huisvestingszaken). Het helpt ons allemaal als in deze map al jullie relevante uitspraken en adviezen worden verzameld. Lever deze vooral ook bij [redacted] aan. Relevante regelgeving en beleid kun je terugvinden in de submap beleid-stedelijk. Hier staan ook de teksten van de HVV 2021.

1. buiten verzoek [redacted]

2. **Omzettingen waaraan een woonvorming vooraf is gegaan kunnen niet in stand blijven.**
   Er is een aantal zaken waarbij een pand eerst is omgevormd naar meerdere zelfstandige woonruimtes, waarna die zelfstandige woonruimtes vervolgens worden omgezet naar meerdere onzelfstandige woonruimtes. Dit is op grond van de HVV niet toegestaan. Uit de HVV vloeit namelijk voort dat een na 1 januari 2020 omgevormde woning niet daarna kan worden omzet naar meerdere onzelfstandige woonruimtes. De omzettingsvergunning kan in zo'n situatie niet in stand blijven. Bepalend is er of er na 1 januari een vergunning is verleend voor woonvorming en niet of die woonvorming feitelijk al gerealiseerd is.

3. **Omzettingen die gepaard gaan met woonvorming kunnen niet in stand blijven**
   Bij zaken waarbij de omzetting gepaard gaat met het plaatsen van wandjes waardoor er extra onzelfstandige woonruimte(s) worden gecreëerd, is naast omzetten ook sprake van woonvorming. Dit volgt uit de recente uitspraak van de Raad van State van 18 november 2020. Bij een aanvraag van na 1 januari geldt dat de woonvormingsvergunning niet kan worden verleend (immers: een voorwaarde voor het verlenen van de woonvormingsvergunning is dat het gaat om een omvorming naar zelfstandige woonruimtes). Omdat de omzettingsvergunning niet uitvoerbaar is (er is tevens een woonvormingsvergunning nodig en deze kan niet worden verleend) kan de omzetting niet in stand blijven. Je kunt in bezwaar wel aan vergunninghouder voorleggen dat een omzettingsvergunning verleend kan worden voor minder onzelfstandige woonruimten. Dus bijvoorbeeld drie in plaats van vier, als die vierde ruimte is ontstaan door woningvorming. De extra wandjes moeten dan wel weg.
   Gaat het om een aanvraag van voor 1 januari 2020 dan kan de vergunning wel worden verleend, maar moet worden getoetst of wordt voldaan aan de minimale oppervlakte-eisen.

4. buiten verzoek [redacted]

5. buiten verzoek [redacted]

buiten verzoek

6. buiten verzoek

7. buiten verzoek

8. buiten verzoek

Met vriendelijke groet,

Juridisch Bureau
Gemeente Amsterdam

E @amsterdam.nl
M: 06