[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 7 december 2020 16:19
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Annotatie woningvormen in onzelfstandige woonruimten

Door nadere invullingen van het begrip woningvormen door de Raad van State valt ook het creëren van een extra slaapkamer onder de definitie van woningvormen, namelijk het woningvormen van onzelfstandige woonruimten. Belangrijk hierin is dat er sprake is van een verbouwing, ongeacht of de verbouwing vergunningsvrij was in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In de Huisvestingsverordening 2020 is opgenomen dat woningvormen alleen mag wanneer er wordt gevormd naar een zelfstandige woonruimte. Hierdoor is er *de facto* een verbod is op woningvormen van kamers (onzelfstandige woonruimten).

In praktijk kan het daarom zijn dat er sprake is van één van de volgende drie situaties, afhankelijk van de feitelijke handelingen, waarbij de combinatie van woningvormen en kamerverhuur nu meer mogelijk is:

A: Kamerverhuur
*In woning X met drie slaapkamers woont een gezin. Het gezin verlaat de woning, en er komen drie studenten wonen = **louter omzetting** want geen bouwkundig ingrepen maar wel door feitelijk gebruik omzetting*

B: 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 = **louter woningvorming** want wel bouwkundige ingrepen (woning gevormd) maar geen omzetting, want beide door één huishouden bewoond.*

C: Kamerverhuur 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 zowel bouwkundige ingreep (woning gevormd) alsmede door feitelijk gebruik omzetting.*

Voor de situatie geschetst onder C zijn twee vergunningen nodig, namelijk een vergunning voor kamerverhuur en een vergunning voor het woningvormen. De vergunning voor kamerverhuur kan verkregen worden, maar zal niet gebruikt kunnen worden omdat de vergunning voor het woningvormen niet afgegeven kan worden.

De wijziging is de interpretatie van het begrip woningvormen, waardoor ook de onder C geschetste situatie als woningvormen aangemerkt dient te worden. De wijziging zal breed gecommuniceerd worden op de website van de gemeente Amsterdam. Ook zal in de uitvoering hier rekening mee gehouden worden, zodat niet vergunningen voor het omzetten afgegeven worden die in praktijk niet gebruikt kunnen worden omdat de vergunning voor het woningvormen niet afgegeven kan worden.

[redacted]