Gemeente Amsterdam

Aanvulling op annotatie wijzigingsverordening 2021 betreffende woningvormen en buiten verzoek

1. buiten verzoek

1.1. buiten verzoek

buiten verzoek

buiten verzoek

buiten verzoek

1.2. buiten verzoek

buiten verzoek

- buiten verzoek
- buiten verzoek

2. Woningvormen raakt ook kamerverhuur

2.1. Uitspraak

De Raad van State heeft geoordeeld dat ook het creëren van een extra slaapkamer onder de definitie van woningvormen valt, 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). **Zonder verbouwing is het geen vormen.**

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 niet 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 eigenlijk 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. **Het vormen van extra kamers voor woningdelen is dus eigenlijk verboden. De wijziging is de interpretatie van het begrip woningvormen** door de Raad van State, waardoor ook de onder C geschetste situatie als woningvormen aangemerkt dient te worden.

2.2. Oplossing mogelijk in HVV 2022 en in 2021 is dit verboden.

- **2021:** Dat het nu verboden is zal gecommuniceerd worden op de website. 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.
- **2022:** De volgende stap is om te overwegen of dit moet worden toegestaan onder de Huisvestingsverordening op te nemen. De wijzigingsverordening was al aangeleverd aan de raad voordat deze uitspraak bekend was. De afweging kost meer tijd. Enerzijds kan gesteld worden dat het onwenselijk is dat een woning bouwkundig van binnen nog nader wordt opgeknipt voor financieel gewin (met erg kleine kamers). Er zijn ook voorbeelden bekend waarbij investeerders hier gebruik van maken om een woning te verbouwen en door te verkopen. Anderszijds kan hier tegen worden ingebracht dat het creëren van extra kamers juist bijdraagt aan het terugdringen van de woningschaarste die enorm is onder jongeren en starters.