**Van:**
**Verzonden:** maandag 23 november 2020 10:15
**Aan:**

**Onderwerp:** uitspraak Raad van State over omzetting en woningvorming
**Bijlagen:** uitspraak RvS .pdf

Beste collega's,

De Afdeling heeft woensdag 18 november jl. uitspraak gedaan in het door het college ingestelde hoger beroep tegen de uitspraak van rechtbank Amsterdam van 21 november 2019. In die uitspraak oordeelde de rechtbank dat in de woning niet alleen omzetting, maar daarnaast ook woningvorming had plaatsgevonden. De Afdeling oordeelde dat *'de rechtbank terecht heeft overwogen, dat in de woning niet alleen omzetting, maar ook woningvorming als bedoeld in artikel 1, onder aaa, van de Huisvestingsverordening (2016) heeft plaatsgevonden. De woning is verbouwd van een zelfstandige woonruimte tot meer onzelfstandige woonruimten. Dat heeft geresulteerd in een gemeenschappelijke ruimte en een extra onzelfstandige woonruimte in de woning.'* Ons betoog dat niet tegelijkertijd sprake kan zijn van omzetting en woningvorming wordt door de Afdeling dus niet gevolgd.

Deze uitspraak zal met name van belang zijn voor mensen die zich met omzettingszaken bezig houden, maar ik stuur hem toch maar naar de hele afdeling. Hij staat komende dinsdag ook op de agenda van het jurisprudentieoverleg.

Op 13 september 2018 is vergunning verleend voor de omzetting van 1 zelfstandige woonruimte naar 4 onzelfstandige woonruimten in stadsdeel Noord. Het bezwaar van een Bewonersvereniging is ongegrond verklaard en hiertegen is beroep ingesteld. Voor de uitspraak misschien minder van belang, maar toch goed om te vermelden is dat het beroepschrift en alle andere post van de rechtbank nooit door het JB is ontvangen. Pas na de uitspraak van de rechtbank raakten wij op de hoogte van dit beroep. Alle post van de rechtbank is naar dienst Wonen gestuurd en is nooit naar het JB doorgestuurd of in ieder geval nooit ontvangen. Wij hebben dus geen stukken of een verweerschrift in kunnen dienen en er is niemand naar de zitting geweest. Het ingestelde hoger beroep had betrekking op drie punten: woningvorming, de leefbaarheidstoets en proceskosten.

<u>Woningvorming</u>
In beroep is naar voren gebracht dat er in de betreffende woning twee wandjes zijn geplaatst, zodat er een extra kamer van 10,2 vierkante meter en een aparte gemeenschappelijke verblijfsruimte van 19,4 vierkante meter is gecreëerd. Er is volgens de rechtbank daarom niet alleen sprake van omzetting van de woning maar ook van woningvorming, omdat een deel van de woning is verbouwd tot meerdere onzelfstandige ruimten.

De Afdeling oordeelt: '*De rechtbank heeft terecht overwogen, dat in de woning niet alleen omzetting, maar ook woningvorming als bedoeld in artikel 1, onder aaa, van de Huisvestingsverordening heeft plaatsgevonden. De woning is verbouwd van een zelfstandige woonruimte tot meer onzelfstandige woonruimten. Dat heeft geresulteerd in een gemeenschappelijke ruimte en een extra onzelfstandige woonruimte in de woning. Het college wordt niet gevolgd in het betoog dat omzetting en woningvorming niet tegelijkertijd kunnen plaatsvinden in een woning. Dat volgt niet uit artikel 1, aanhef en onder aaa, of de artikelen 3.1.1 en 3.1.2 van de Huisvestingsverordening of uit artikel 21 van de Huisvestingswet.*

*De wijze waarop het college de Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening uitlegt, is in strijd met de rechtszekerheid. Daar komt bij dat de toelichting bij de Huisvestingsverordening over de invulling van het begrip woningvorming niet eenduidig is. Enerzijds staat in de toelichting dat woningvorming niet hetzelfde is als omzetting en dat als een zelfstandige woonruimte wordt verbouwd tot één of meerdere onzelfstandige woonruimten, er sprake is van omzetting. Anderzijds wordt aangegeven dat van woningvorming altijd sprake is wanneer van één woonruimte meerdere woonruimten worden gevormd. Dit laatste is ook in paragraaf 2.4 van de beleidsregels vermeld. Gelet hierop heeft het college ten onrechte in het besluit van 12 december 2018 nagelaten om de vergunning ook te verlenen voor woningvorming.'*

Het is de vraag wat de gevolgen van deze uitspraak zijn voor de lopende zaken onder de Huisvestingsverordening 2016:

Het lijkt erop dat dit alleen aan de orde is als er, behalve omzetting, ook een (feitelijke) verbouwing plaatsvindt. De rechtbank overweegt namelijk *'dat er in de betreffende woning twee wandjes zijn geplaatst, zodat er een extra kamer van 10,2 vierkante meter en een aparte gemeenschappelijke verblijfsruimte van 19,4 vierkante meter is gecreëerd. Dit blijkt ook uit de plattegronden van de woning in het rechtbankdossier. Er is dus sprake van woningvorming, omdat een deel van de woning is verbouwd tot meerdere onzelfstandige ruimten.'*

Verder is het de vraag wat dit betekent voor zaken onder de nieuwe Huisvestingsverordening. In artikel 3.3.15, eerste lid, onder a staat dat voor een vergunning voor woningvorming als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel d, de volgende voorwaarden gelden: de nieuw te vormen woonruimten zijn zelfstandig en hebben een verblijfsruimte met een gebruiksoppervlak van ten minste achttien vierkante meter. Maar je kunt je afvragen of deze uitzondering wel strookt met de vergunningplicht van artikel 21, onder d, van de Huisvestingswet. Ik ben benieuwd hoe jullie dat zien.

Leefbaarheid
De rechtbank heeft verder geoordeeld dat wij vooraf hadden moeten toetsen op de gevolgen voor de leefbaarheid. Wat betreft de leefbaarheid is primair gesteld dat dit niet in het beroepschrift is aangevoerd, maar pas tijdens de zitting naar voren gebracht, wat in strijd is met de goede procesorde. Inhoudelijk heb ik naar voren gebracht dat met de voorwaarden die aan de vergunning worden verbonden aan de belangen van de leefbaarheid wordt tegemoetgekomen. Als een aanvraag aan de voorwaarden voldoet wordt het belang dat is gediend met de omzetting zwaarwegender geacht dan de belangen die hierdoor worden getroffen en wordt de omzettingsvergunning verleend. Uit de beschikbare informatie bleek bovendien dat er geen effect op de leefbaarheid (er waren geen klachten bekend). De Afdeling is op de leefbaarheid en het punt van de goede procesorde helaas niet ingegaan, omdat de bob al op het punt van woningvorming is vernietigd en de andere beroepsgronden geen bespreking meer behoefden. Maar er is nog een uitspraak van [redacted] waarbij dit volgens mij wel aan de orde komt.

Tot morgen bij het jurisprudentieoverleg!

Groet,

[redacted]
Juridisch Bureau

**Gemeente Amsterdam**

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

President Kennedylaan 923, 1079 MZ Amsterdam

Werkdagen: ma, di, do en vrij