Gemeente Amsterdam

Advies

Zaaknummer: JB 24.005953.001

Advies van de bezwaarschriftencommissie over het bezwaarschrift dat is gericht tegen het besluit van 5 april 2024, nr. Z/23/2270665, waarbij de aanvraag voor een woningvormingsvergunning voor het vormen van 6 zelfstandige woonruimten uit 1 zelfstandige woonruimte op de locatie Prinsengracht 723 is geweigerd.

Aan burgemeester en wethouders,

1. Advies

Wij adviseren als bezwaarschriftencommissie om:

I. De bezwaren ongegrond te verklaren onder aanvulling van de motivering van de commissie;
II. Het besluit van 5 april 2024 in stand te laten;

Dat betekent dat de aanvraag voor woningvorming op het adres Prinsengracht 723 terecht is geweigerd. Hierna volgt waarom de commissie dit adviseert.

2. Aanleiding

Op 30 december 2023 is er een aanvraag ingediend voor het vormen van zes woningen uit één woning op het adres Prinsengracht 723. Deze aanvraag is bij besluit van 5 april 2024 geweigerd, omdat de te vormen woningen niet een oppervlakte hebben van tenminste 100 m2, zoals artikel 3.3.15,eerste lid onder b, sub II van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 voorschrijft.

3. Ontvankelijkheid

De aanvrager heeft zich laten vertegenwoordigen door een gemachtigde. De machtiging is op 26 april 2024 overgelegd, zodat het bezwaarschrift kan worden behandeld.

4. Bezwaren

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:
Bezwaarde is van mening dat er al is vooruitgelopen op de nieuwe Huisvestingsverordening 2024. De uitgangspunten van de Huisvestingsverordening 2020 hadden moeten worden gebruikt.
Uit de ingediende tekening, maar ook uit de feitelijke situatie, blijkt duidelijk dat, zowel het souterrain als de beletage van de woning, via een buitentrap moet worden bereikt. Dit betekent

dat er geen sprake kan zijn van een 'grondgebonden woonruimte' zoals beschreven in artikel 1 van de 'Huisvestingsverordening Amsterdam 2020'. Omdat er in feite sprake is van een 'niet-grondgebonden woonruimte', mag de oppervlakte van de nieuw te vormen woningen ten minste gemiddeld 40 m2 zijn in plaats van gemiddeld tenminste 100m2. Aan deze voorwaarden voldoet het bouwplan.
Het kan niet zo zijn stelt bezwaarde dat er met de definitie van de verordening van 2024 wordt teruggewerkt naar de verordening van 2023.

5. Hoorzitting
Bezwaarde is diverse malen verzocht aan te geven of hij een hoorzitting wenste bij te wonen. Bezwaarde heeft niet gereageerd op verzoeken van 4 juli, 29 juli en 12 augustus 2024. Bezwaarde heeft ook niet gereageerd op een reactie die door de afdeling Vergunningen, Toerzicht en handhaving is opgesteld op zijn bezwaarschrift. Deze reactie is opgenomen in het advies van de commissie (zie hieronder).
De commissie heeft dan ook besloten tot advisering over te gaan.

6. Wet- en regelgeving
De toepasselijke wet- en regelgeving staat in de bijlage bij dit advies.

7. Overwegingen
De commissie beoordeelt of het besluit terecht is genomen. Hieronder volgt de reactie van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, alsmede de Dienst Wonen op de ingediende bezwaren. De overwegingen van de commissie volgen onder de reacties.

Reactie van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) d.d. 24 juni 2024 op het bezwaarschrift, gericht tegen het besluit van 5 april 2024 met kenmerk Z/23/2270665, van de heer de heer ing. J. Bleekemolen namens de heer W.L.J. Winter, eigenaar van de Prinsengracht 723 te Amsterdam

De reactie van de afdeling VTH is cursief

• Naar aanleiding van uw besluit van 5 april 2024 met kenmerk Z/23/2270665 wil ik graag namens mijn opdrachtgever en ook eigenaar van het object Prinsengracht 723, dhr. Winter, bezwaar maken.
De aangevraagde woningvormingsvergunning ziet op het splitsen van één bestaand pand naar zes zelfstandige woningen. De omzettingsvergunning is aangevraagd op 30 december 2023 omdat duidelijk werd dat de gewijzigde huisvestingsverordening per 01-01-2024 mogelijk zou betekenen dat het niet meer mogelijk zou zijn om het pand in de toekomst te splitsen naar zes appartementen. Deze aanvraag valt dus nog onder de huisvestingsverordening die in 2023 van kracht was.

Dit klopt. Onder de HVV 2020 definieerde wij woonruimte als grondgebonden of niet grondgebonden en onder de HVV 2024 is het een laaggelegen woonruimte of niet laaggelegen woonruimte.

• Echter is er tot mijn verbazing, bij de behandeling van deze aanvraag, al vooruitgelopen op de nieuwe wetgeving. U heeft ervoor gekozen om de aanvraag te weigeren op basis van

verkeerde uitgangspunten, die pas van toepassing zijn onder de 'Huisvestingsverordening Amsterdam 2024'.

Dit klopt niet. De aanvraag is getoetst aan de HVV 2020 geldend van 16-01-2023 t/m 31-12-2023 Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 | Lokale wet- en regelgeving (overheid.nl)

• De bij de aanvraag betrokken woonruimte, bestaat dan wel uit twee of meer woonlagen, deze woning is niet rechtstreek toegankelijk op straatniveau en één van de woonlagen sluit ook niet aan op het maaiveld, zowel de woonlaag van het souterrain als dat van de beletage liggen onder het maaiveld en ver daarboven.

De bestaande woonruimte bestaat uit 5 woonlagen namelijk alle verdiepingen in het pand
De woning is rechtstreeks toegankelijk want je hoeft niet eerst door een gemeenschappelijke ruimte, voordat je de voordeur bereikt.
Het souterrain sluit aan op het maaiveld. Ligt misschien niet gelijk, maar dat is ook niet de eis.

• Uit de ingediende tekening, maar ook uit de feitelijke situatie, blijkt duidelijk dat, zowel het souterrain als de beletage van de woning, via een buitentrap moet worden bereikt. Dit betekent dat er geen sprake kan zijn van een 'grondgebonden woonruimte' zoals beschreven in artikel 1 van de 'Huisvestingsverordening Amsterdam 2020'. Omdat er in feite sprake is van een 'niet-grondgebonden woonruimte', mag de oppervlakte van de nieuw te vormen woningen ten minste gemiddeld 40 m2 zijn in plaats van gemiddeld tenminste 100m2. Aan deze voorwaarden voldoet het bouwplan.

De bestaande woonruimte betreft een grondgebonden woonruimte volgens de definitie: een zelfstandige woonruimte, met twee of meer woonlagen, die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld.

• Ter aanvulling op dit standpunt citeer ik een passage van de website van de gemeente Amsterdam: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/aanpassingenhuisvestingsverordening/
Op deze website wordt expliciet toegelicht op welke onderdelen de 'Huisvestingsverordening Amsterdam 2024' gewijzigd is ten opzichte van de 'Huisvestingsverordening Amsterdam 2020'. Onder het kopje 'Definitie grondgebonden woningen bij woningvormen verduidelijken' staat het volgende:
'Woningvorming is het verbouwen van 1 woning naar meerdere woningen. Door een vergunningplicht waarin staat wat de minimale oppervlakte van een woning moet zijn, wil de gemeente de voorraad grotere woningen in de stad behouden. Grotere woningen zijn schaars, waardoor gezinnen het moeilijk hebben om een passende en betaalbare woning te vinden. Daarom zijn de voorwaarden in 2021 verscherpt: er is een verschil gemaakt tussen grondgebonden woningen en niet-grondgebonden woningen. In de praktijk blijkt dat de toepassing van het huidige begrip 'grondgebonden woning' tot gevolg heeft dat bepaalde grote gezinswoningen buiten het begrip vallen. De definitie wordt daarom aangepast naar laaggelegen woning. Dat betekent dat woningen met een souterrain en een trapje naar de voordeur ook onder de definitie vallen.'
In de tweede alinea van dit citaat wordt exact onze situatie beschreven, waarbij u zelf

expliciet aangeeft dat dit type 'grote gezinswoning', buiten het begrip 'grondgebonden woning' valt.
Tijdens het behandelen van deze aanvraag is deze uitsnede van de website en bovenstaande argument ook meerdere malen voorgelegd aan de behandelend ambtenaar om op die wijze toch in overleg te komen, echter is er vanuit de gemeente nooit een duidelijke toelichting gekomen waarom dit pand zou vallen de definitie 'grondgebonden woonruimte'. Het kan niet zo zijn dat er met de definitie van de verordening van 2024 wordt teruggewerkt naar de verordening van 2023.

Het stukje waarnaar verwezen wordt betreft een samenvatting van de inspraakvoorstellen voor het vaststellen van een nieuwe verordening. Het gaat hier niet om een officiële toelichting op de definitie die in de verordening staat. Overigens snap ik de twijfel van de aanvrager wel en heb ik voor de zekerheid het plan voorgelegd aan de Dienst Wonen. Zij reageerde als volgt:
Om te beginnen moeten we de aanvraag toetsen aan de regels die golden op het moment van indienen, dus aan het begrip grondgebonden woning zoals die tot 1 januari 2024 in de verordening staat.
De aanvraag moet je dus toetsen aan dit begrip:
Grondgebonden woonruimte: een zelfstandige woonruimte, met twee of meer woonlagen, die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld;
Met rechtstreeks toegankelijk wordt bedoeld dat de woning rechtstreeks vanaf de openbare weg toegankelijk is en niet via een centrale voordeur van een wooncomplex. En in het geval het souterrain woonruimte is, zien we dat als woonlaag en deze woonlaag sluit aan bij het maaiveld.
Afgaande op jouw beschrijving is mijn conclusie dat het hier om een grond gebonden woning gaat.
Dat er woningen met souterrain en trapje vanaf 1 januari 2024 doorgaans onder de definitie laaggelegen woning vallen, en dus pas vanaf een minimale oppervlakte van 200 meter gevormd mogen worden, betekent niet dat dergelijke woningen voor die tijd nooit onder de definitie grond gebonden woning vielen. Als het souterrain woonruimte was, dan was het wel een grondgebonden woning.
Aanleiding voor de aanpassing is onder meer situaties waarbij het souterrain opslag ruimte of berging is en geen woonruimte bevat, waardoor er geen woonlaag op het maaiveld aansluit. En dan voldoet de woning niet aan de definitie grond gebonden woning. Maar als het souterrain een woonlaag is, doordat het als woonruimte bruikbaar is, dan raakt er wel een woonlaag het maaiveld. De aanpassing naar laaggelegen woning beoogt onder meer te verduidelijken dat woningen met een souterrain en trapje naar de voordeur als een laaggelegen woning worden gezien en dus pas gevormd mogen worden als ze meer dan 200 vierkante meter zijn.
De toelichting op de website bij de wijziging maakt niet dat het begrip grond gebonden woning met terugwerkende kracht anders moet worden toegepast.
Het screenshot van de aanvrager gaat overigens ook om de pagina van de inspraakvoorstellen, daar wordt op hele basale wijze toegelicht welke wijzigingsvoorstellen er worden gedaan
Per 1 januari 2024 is het begrip grond gebonden woning vervangen voor het begrip laaggelegen woning. Zie hiervoor de verordening.

De commissie merkt het volgende op. De aanvraag is beoordeeld op grond van de Huisvestingsverordening die gold van 16 januari 2023 tot en met 31 december 2023. Hoe om te gaan met aanvragen woonvorming staat vermeld in artikel 3.3.15. De woning die omgezet gaat

worden heeft een gebruiksoppervlakte van meer dan 383 m2. De verkeersruimten en bergruimten zijn hierbij niet meegenomen. De woning is via het souterrain en de beletage via een trap verbonden met het maaiveld. De directe bereikbaarheid van een verblijfsruimte van een woning via een trap vanaf het maaiveld naar een souterrain of een beletage, wordt ook aangemerkt als een zgn. grondgebonden woning. Deze gehele eengezinswoning is niet te vergelijken met een etage woning of een appartement dat via een trappenstelsel of een lift is te bereiken. De woning wordt dan ook gekwalificeerd als een grondgebonden woning. Voor het beoordelen van een aanvraag omzetting wordt dan gekeken naar artikel 3.3.15, eerste lid, onder 1a sub II, woningen van 200m2. Vervolgens moet dan worden bepaald hoe groot de nieuwe te vormen woningen moeten zijn. Dit blijkt uit artikel 3.3.15, lid 1 onder b, sub II. Daar staat dat de nieuw te vormen woningen een oppervlakte dienen te hebben van tenminste 100m2. En daar voldoen alle in de aanvraag opgenomen te vormen nieuwe woningen niet aan. Alle zes woningen zijn kleiner dan 100 m2. Dit betekent dat bezwaarde geen gelijk krijgt. Het besluit van 5 april 2024 kan in stand blijven.

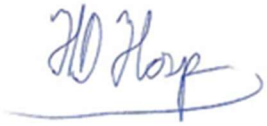
8. Conclusie

De commissie adviseert de bezwaren ongegrond te verklaren onder aanvulling van de motivering van de commissie en het besluit van 5 april 2024 in stand te laten.

Amsterdam, 12 september 2024

De bezwaarschriftencommissie,





mw. mr. C. Schölvinck
voorzitter

mr. H.D. Hosper
secretaris

Bijlage: Wet- en regelgeving

HUISVESTINGSWET, versie 16-1-2023 tot en met 31-12-2023:

Artikel 3.1.1 Reikwijdte vergunningplicht

1.Als woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 21, onderdelen a, b, c en d van de Huisvestingswet zijn alle woonruimten in de gemeente Amsterdam aangewezen.

2.Solids genoemd in bijlage 1 behorende bij deze verordening vallen niet onder het werkingsgebied van dit hoofdstuk.

3.Het is verboden om woonruimte als bedoeld in het eerste lid zonder vergunning van burgemeester en wethouders:

a.
anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden;

b.
anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden;

c.
van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte(n) om te zetten of omgezet te houden; of,

d.
tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden (woningvorming).

Artikel 3.3.15 Vergunning woningvormen

1.Voor een vergunning voor woningvorming als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel d, gelden de volgende voorwaarden:

a.
de woonruimte waaruit wordt gevormd, is zelfstandig en heeft een gebruiksoppervlak van ten minste;

I.
in het geval van een niet grondgebonden woonruimte, honderd vierkante meter; of,

II.
in het geval van een grondgebonden woonruimte, tweehonderd vierkante meter;

b.
de nieuw te vormen woonruimten hebben gemiddeld een gebruiksoppervlak van ten minste;

I.
in het geval van gevormde woonruimten ontstaan uit een niet grondgebonden woonruimte, veertig vierkante meter; of,

II.
in het geval van gevormde woonruimten ontstaan uit een grondgebonden woonruimte, honderd vierkante meter;

c.
elke nieuw te vormen woonruimte is zelfstandig en heeft ten minste een gebruiksoppervlak van achttien vierkante meter;

d.
het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan veertig vierkante meter is niet toegestaan in door burgemeester en wetshouders in de nadere regels aangewezen stadsdelen;

e.
de woonruimte waaruit wordt gevormd, betreft geen woonruimte die is ontstaan als gevolg van woningvorming op basis van een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel d die na 31 december 2020 is aangevraagd.

2.Voor een vergunning voor woningvorming als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel d, gelden de volgende voorschriften:

a.
er moet vanaf ingebruikname worden voldaan aan de geluids- en kwaliteitseisen voor woningvormen; en,

b.
er wordt binnen zes maanden na vergunningverlening een melding gedaan van feitelijke ingebruikname op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze.

3.De oppervlakte-eisen als bedoeld in het eerste lid onderdelen a, b en d gelden niet in het geval van een externe ruimte die verbonden is via een gemeenschappelijke verkeersruimte.

4.Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de geluids- en kwaliteitseisen als bedoeld in het tweede lid, onderdeel a.