From [redacted]@unknown-from-address.net>
Subject **FW: URGENT: defintie bestaande woningvoorraad nieuwbouw, woningvorming** [redacted]
To [redacted]@amsterdam.nl>
Date July 29, 2026, 2:27:08 PM CEST

[redacted]

Ter informatie neem ik je graag mee [redacted] op Centrum Eiland!

Ik licht hem graag toe vanaf 10 augustus, ben komende week op vakantie.

Groet,

[redacted]
Toezichthouder Bouw
Stadsdeel Centrum, Oost & Weesp
Directie Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Gemeente Amsterdam

M [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 29 juli 2026 14:14
Aan: [redacted]@amsterdam.nl>
CC: [redacted]@amsterdam.nl>; [redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: URGENT: defintie bestaande woningvoorraad nieuwbouw, woningvorming [redacted]

Beste [redacted]

Dank voor je bericht.

Om een beeld te geven van de omvang: vanuit Vergunningen wordt geschat dat dit alleen al op Centrumeiland ongeveer 100 keer is voorgekomen. Dat betekent dat er circa 100 woningen zijn toegevoegd ten opzichte van het oorspronkelijke uitgangspunt van maximaal 1.600 woningen.

Hierdoor bestaat mogelijk het risico dat het maximale aantal toegestane woningen wordt overschreden, met als gevolg dat de ontwikkeling van het laatste bouwblok op Centrumeiland onder druk kan komen te staan.

Vanuit VTH zou mijn voorkeur zijn om aanvragen voor bouwkundige splitsingen aan te houden zolang niet duidelijk is dat uitvoering ook past binnen de geldende erfpachtvoorwaarden. Anders verlenen wij een vergunning voor een activiteit die vervolgens op grond van de erfpachtovereenkomst niet kan worden uitgevoerd.

Daarnaast zie ik dat Amsterdam met instrumenten als erfpacht, opkoopbescherming en vergunningstelsels probeert ongewenste speculatie en ongewenste woningvorming te beperken. Wanneer deze instrumenten niet goed op elkaar aansluiten of niet in samenhang worden toegepast, doet dat afbreuk aan het beoogde effect.

In de praktijk zie ik ook voorbeelden van eigenaren die meerdere panden hebben gesplitst in meerdere zelfstandige woningen. Dat leidt soms tot situaties waarin bewoners die zich wel aan de gemaakte afspraken houden, ervaren dat vergelijkbare ontwikkelingen toch mogelijk blijken. Dat kan het vertrouwen in de overheid onder druk zetten.

Verder is mijn ervaring dat Erfpacht veelal bereid is de erfpachtovereenkomst aan te passen zodra de bouwkundige splitsingsvergunning is verleend. Ook heb ik enkele situaties gezien waarin werd geconcludeerd dat aan de zelfbewoningsplicht was voldaan, terwijl dat naar mijn indruk niet volledig aansloot bij de bijzondere bepalingen van de erfpachtovereenkomst.

Juist daarom lijkt het mij goed om gezamenlijk met Erfpacht te bekijken hoe we tot een eenduidige werkwijze kunnen komen. Dat voorkomt onduidelijkheid voor initiatiefnemers én zorgt voor een betere samenhang tussen de verschillende instrumenten die we als gemeente inzetten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Toezichthouder Bouw
Stadsdeel Centrum, Oost & Weesp
Directie Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Gemeente Amsterdam

M 5.1, 2, e
5.1, 2, e @amsterdam.nl

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 22 juli 2026 11:48
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
CC: 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: URGENT: definitie bestaande woningvoorraad nieuwbouw, woningvorming 5.1, 2, e

Hoi 5.1, 2, e

Na ons telefoongesprek had je aangegeven nog een overzichtje te sturen met hoe vaak dit voorkomt (op IJburg) en wat de consequenties/nadelen zijn. Dit omdat het moeilijk uit te leggen is dat er in de erfpachtovereenkomsten staat dat er één woning op de kavels komt, maar dat er in werkelijkheid vaak woningvorming plaatsvindt. Omdat erfpachtbepalingen en omgevingsvergunningen een ander rechtsgebied zijn dan de woningvormingsvergunning, én omdat erfpacht zelf coulant/erg reactief is in het handhaven op de overeenkomsten, ontstaat er nu een ander soort buurt dan 'gewenst'.

Voor ons team kan het meerwaarde hebben om een standpunt in te nemen over de wenselijkheid hiervan en, enigszins voorwaardelijk daarvoor, om te kijken of er juridische grondslag is om hier een positie over in te nemen. Dit is complex omdat het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening de bestaande vooraard is, en de woningen waar het over gaat op IJburg vaak nog niet bewoond zijn voordat ze worden gevormd.

Ik neem mijn directe collega's 5.1, 2, e en 5.1, 2, e mee omdat ik vanaf 1 augustus met ouderschapsverlof ga voor een aantal maanden.

Groet,

5.1, 2, e
Beleidsadviseur woninggebruik en woonwagens

Gemeente Amsterdam

5.1, 2, e
5.1, 2, e @amsterdam.nl

Werkdagen: ma, di, wo, do en vrij (om de week)

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 20 juli 2026 15:36
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e < 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: URGENT: definitie bestaande woningvoorraad nieuwbouw, woningvorming 5.1, 2, e

Dag 5.1, 2, e

Dank voor je snelle antwoord, ik begrijp de overweging.
Er zijn nog enkele andere zaken die spelen.

- Het maximumaantal te ontwikkelen woningen wordt binnenkort overschreden
- Parkeerproblematiek speelt op omdat al voor een hele lage verhouding is gekozen tussen parkeerplaatsen en woningen
- De aanvrager is direct in gebreke, in overtreding met de erfpachtovereenkomst
- Wij behandelen een aanvraag die hij sowieso niet mag uitvoeren, zonde van onze capaciteit
- Bewoners die zich wel aan de erfpachtovereenkomst houden worden cynisch.
- Toezichthouders worden ook cynisch
- Bewoners verliezen vertrouwen in de overheid
- Erfpachtovereenkomst stelt dat erfpachthouder er tenminste 4,5 of 5 jaar moet ingeschreven staan
- Ik zou juist zeggen dat een woningvormingsvergunning hier ook van toepassing zou moeten zijn omdat je hem anders op deze manier omzeilt waardoor er heel veel kleine woningen ontstaan waar dat planologisch niet was gewenst
- We instrumenten als erfpachtovereenkomst, opkoopbescherming, woningvormingsvergunning ed hebben opgetuigd om perverse zelfverrijking te voorkomen, juist dat is wat hier gaande is

Dat Erfpacht hem heeft gewezen op de Woningsvormingsvergunning is in mijn ogen ongelukkig. Daar zouden wij voor hebben kunnen kiezen. Beter had het mij geleken als zij de erfpachtovereenkomst zouden naleven richting de houder hiervan. Hem in gebreke stellen volgens de bijzondere voorwaarden op pagina 2 en 3.

Vanuit VTH zou het mijn voorkeur hebben om een dergelijke aanvraag voor een bouwkundige splitsing niet in behandeling te nemen vanwege de erfpachtovereenkomst, immers als het van de ene collega niet mag, waarom van ons dan wel?
Daarnaast zou ik ook de Woningsvormingsvergunning toepassen bij aanvragen over woningen in oprichting, want deze zouden een woning worden waar deze regels ook op van toepassing zouden zijn.

Dit is hoe ik ernaar kijk!

Groet,

5.1, 2, e
Toezichthouder Bouw
Stadsdeel Centrum, Oost & Weesp
Directie Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Gemeente Amsterdam

M 5.1, 2, e
5.1, 2, e @amsterdam.nl

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 20 juli 2026 15:10
Aan: 5.1, 2, e < 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
CC: 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: URGENT: defintie bestaande woningvoorraad nieuwbouw, woningvorming 5.1, 2, e

Dag 5.1, 2, e

Mijns inziens is dit niet vergunningsplichtig. Zoals je ook zegt is de HVV niet van toepassing op nieuwbouw. De overgang van nieuwbouw naar bestaande bouw is (juridisch) niet perfect afgekaderd. De hoofdregel die ik aanhou is dat zolang er niemand woont (waar de BRP een indicatie van kan zijn), er geen sprake is van bestaande bouw. Maar ik kan me ook voorstellen dat er scenario's mogelijk zijn waarbij er wél iemand woont, maar diegene niet in de BRP is ingeschreven. Het blijft soms dus maatwerk/individueel afwegen. Gelukkig komen dit soort gevallen bij mijn weten niet vaak voor.

Daarnaast is ook duidelijk dat een woningvormingsvergunning hier haar doel niet zou dienen. De woning is nog geen onderdeel van de woningvoorraad en telt daardoor niet mee met betrekking tot het beschermen van de voorraad. Afspraken over wat voor nieuwe woningen we waar willen, worden op andere manieren door andere directies gemaakt.

Het is vervelend voor meneer 5.1, 2, e dat Erfpacht hem erop heeft gewezen dat een woningvormingsvergunning nodig is. Daar zit blijkbaar nog niet genoeg kennis over de Huisvestingsverordening. Het was beter geweest als ze dit van tevoren bij ons hadden gecheckt.

Groet,

5.1, 2, e
Beleidsadviseur woninggebruik en woonwagens

Gemeente Amsterdam

5.1, 2, e
5.1, 2, e @amsterdam.nl

Werkdagen: ma, di, wo, do en vrij (om de week)

Van: 5.1, 2, e < 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 20 juli 2026 14:28
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
CC: 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: URGENT: defintie bestaande woningvoorraad nieuwbouw, woningvorming 5.1, 2, e

Dag 5.1, 2, e

Ik heb een vraag aan jou. De HVV is alleen van toepassing op de bestaande woningvoorraad. Ik heb nu een aanvraag op IJburg wat nieuwbouw betreft. Hier is eerst een omgevingsvergunning aangevraagd voor een eengezinswoning. Vervolgens zijn diverse vergunningen aangevraagd.
De betreffende eerste vergunning is als ik het goedbegrepen heb gereedgemeld voor de BAG, want anders zou meneer boetes kunnen krijgen ivm het niet tijdig afobouwen van de woning. Maar een echte gereedmelding werkzaamheden betreft het niet. Kun je het begrip "bestaande woningvoorraad" duidelijk kaderen, en heeft de meneer van deze casus een woningvormingsvergunning nodig, of niet?

Zou je me hier deze week nog op kunnen antwoorden? Meneer heeft stukken niet op tijd aangeleverd en zijn VAG periode is verlopen. Ik heb hem nog 2 extra weken gegeven. De beslistermijn is al een keer verlengd ook.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e
Medewerker Vergunningen
Expertiseteam Wonen
Directie Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Gemeente Amsterdam

M 5.1, 2, e
5.1, 2, e @amsterdam.nl

www.amsterdam.nl

Werkdagen: ma, di, wo, do

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e @hotmail.com>
Verzonden: donderdag 16 juli 2026 22:43
Aan: 5.1, 2, e < 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Re: Rappel verzoek aanvulling en verlenging beslistermijn woningvormen 2 zelfstandige woonruimten 5.1, 2, e

Geachte 5.1, 2, e

Dank voor uw bericht en uitleg.
Hierbij de antwoorden op uw vragen.

VERGUNNINGEN OVERZICHT

A. vergunnin_ bouw een_ ezinswonin
vergunning 5.1, 2, e d.d. 17-4-2019. Zie bijlage.
Ik kan geen start werkzaamheden vinden
Aanvraag nog actief, niet ingetrokken
5-4-2026 gereed gemeld, naar mijn weten nog niet gereed bevonden.

B. wijziging op ver_unnin_ A dako_bouw_ evels, constructie)
vergunning kenmerk 5.1, 2, e .d. 7-5-2021. Zie bijlage.
ik kan geen start werkzaamheden vinden
vergunning nog actief, niet ingetrokken, niet gereed gemeld

C. revisie o_ ver_unnin_ B (wijziging kleur gevelsteen)
Kenmerk 5.1, 2, e d.d. 16-2-2022. Zie bijlage.
ik kan geen start werkzaamheden vinden
nog actief, niet ingetrokken, niet gereed gemeld

D. bouwkundi_ s_ litsen van 1 naar 3 woningen
kenmer 5.1, 2, e 150 d.d. 10-10-2025. Zie bijlage.
geen start werkzaamheden gedaan
nog actief, niet ingetrokken, niet gereed gemeld.

Nadat ik vergunning D had ontvangen heb ik op 24-1-2026 erfpachtbeheer aangeschreven om het erfpachtrecht te wijzigen. Op 27-3-2026 ontving ik bericht van hun dat ik zonder woningvorming vergunning geen aanbieding voor het wijzigen van de erfpacht zou krijgen. Ik heb toen op 5-4-2026 een gereedmelding 'van de vergunning uit 2019' gedaan naar TVH Oost en 5.1, 2, e (bouwinspecteur), omdat ik dacht dat zonder gereedmelding ik geen aanvraag woningvorming kon indienen.

Hierop heb ik nimmer iets vernomen en naar mijn weten is de bouw nog niet gereed bevonden. Misschien speelt hierin mee dat 5.1, 2, e 5.1, 2, e vermoedde dat er geen woningvorming vergunning nodig was omdat het nieuwbouw betrof en direct vergunning D kon worden uitgevoerd. Hij was/is bezig om dit intern aan te kaarten, een uitslag heb ik nog niet van hem gekregen. Daarnaast heb ik op 6-4-2026 de aanvraag woningvorming vergunning gedaan die u nu behandelt.

De huidige status van het pand is dat het nog steeds in aanbouw is, ik werk er dagelijks aan. Er woont nog niemand en niemand staat ingeschreven op het adres. Er is wel energie, die heb je nodig met bouwen, het energiecontract loopt per 14-4-2021. Een internetaansluiting is er (nog) niet.

Ben ik nu door erfpachtbeheer op het verkeerde been gezet met hun eis van een woningvorming vergunning? Wat is nu verstandig? Moet ik de gereed melding van 5-4-2026 intrekken? Wat vindt u van dit alles?

Als het toch noodzakelijk is dat er een woningvorming vergunning komt zal ik de gevraagde stukken voor 24-7-2026 aanleveren.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e

Van: 5.1, 2, e < 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 14 juli 2026 17:47
Aan: 5.1, 2, e @hotmail.com 5.1, 2, e @hotmail.com>
Onderwerp: Rappel verzoek aanvulling en verlenging beslistermijn woningvormen 2 zelfstandige woonruimten 5.1, 2, e

Geachte 5.1, 2, e

Naar aanleiding van ons telefoontje van gisteren het volgende. Wij bespraken gisteren dat een eerdere aanvraag van u voor 1 naar 2 woningen vergunningvrij verklaard is omdat het nog niet gerealiseerde nieuwbouw betrof. Zoals ik u aan de telefoon uitlegde, geldt de Huisvestingsverordening alleen voor **bestaande** woningvoorraad.

De vraag is, of uw woning bestaand is of niet.

Van u wil ik uiterlijk 24 juli 2026 een overzicht van ALLE aangevraagde omgevingsvergunningen voor het adres 5.1, 2, e ontvangen met PER AANVRAAG:

1. Het kenmerk van de aanvraag.
2. Beschrijving van wat met deze aanvraag aangevraagd cq. Vergund is
3. Datum waarop het besluit vergund is.
4. Is er een melding start werkzaamheden geweest, en wat was de datum hiervan
5. Is er een melding gereedmelding werkzaamheden geweest, en wat was de datum hiervan
6. Is de vergunning nog actief of niet. Een aanvraag die niet meer van belang is kan bijvoorbeeld ook zijn ingetrokken.

Ook hoor ik graag van u: per wanneer heeft u een energiecontract voor deze woning? Sinds wanneer betaalt u voor water aan AGV? Sinds wanneer heeft u een internetcontract daar? Bent u, of iemand anders ingeschreven daar in de GBA?

U heeft de deadline voor het aanleveren van aanvullende stukken gemist, dus ik kan u geen extra tijd meer leveren. Wel kan ik nog maximaal 4 weken vanaf 13 juli wachten met het buiten behandeling laten van uw aanvraag.

Ik wil van u de volgende gegevens uiterlijk 24 juli 2026 ontvangen:

1. Kopie eigendomsbewijs
2. Aangepaste bestaande situatie. U levert één document aan met alleen plattegronden van de begane grond en iedere verdieping. Alle informatie die verwijst naar vergunningen of vergunningsvrij laat u bij voorkeur eruit. Fundering kunt u weglaten. Van belang is dat u het GBO van de **gehele woning** vermeldt. Geen BVO's vermelden.
3. Aangepaste nieuwe situatie. . Van belang is dat u het GBO van **beide gehele woningen** vermeldt. Geen BVO's vermelden. Uit wat u reeds aangeleverd hebt lijkt dat 167,6 m2 voor appartement A, en 50,9 m2 voor appartement B.

U heeft nu een aanvraag ingediend voor het woningvormen van 1 naar 2, maar u overweegt ook te woningvormen van 1 naar 3. Als u wilt weten of dit ook mogelijk is dient u hiervoor ook een tekening aan te leveren. Ik kan dan met u overleggen welke variant ik zal vergunnen, mocht blijken dat een vergunning nodig is.

Indien ik niet uiterlijk 24 juli 2026 al deze stukken ontvang, wordt de aanvraag buiten behandeling gelaten.

Ik vraag u om de termijnen voor aanvullingen volgende keer beter in acht te houden, en niet continu van plan/idee te wisselen nadat u al iets heeft aangevraagd. Mailt u even terug ter bevestiging dat u deze mail ontvangen heeft?

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e

Medewerker Vergunningen

Expertiseteam Wonen

Directie Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Gemeente Amsterdam

M 5.1, 2, e

5.1, 2, e @amsterdam.nl

www.amsterdam.nl

Werkdagen: ma, di, wo, do

Van: 5.1, 2, e
Verzonden: woensdag 17 juni 2026 16:02
Aan: 5.1, 2, e @hotmail.com' 5.1, 2, e @hotmail.com>
Onderwerp: FW: Verzoek aanvulling en verlenging beslistermijn woningvormen 2 zelfstandige woonruimten 5.1, 2, e

---

Van: "loket" <5.1, 2, e @vth.amsterdam.nl> <"loket" <5.1, 2, e @vth.amsterdam.nl>>
Verzonden: maandag 1 juni 2026 15:22
Aan: 5.1, 2, e @hotmail.com
Onderwerp: Verzoek aanvulling en verlenging beslistermijn woningvormen 2 zelfstandige woonruimten 5.1, 2, e

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij stuur ik u stukken betreffende bovengemelde aanvraag.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e

Medewerker Vergunningen Huisvesting/Waterzaken/APV

Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Team Vergunningen

Stadsdeel Oost

Gemeente Amsterdam

M 5.1, 2, e

5.1, 2, e @amsterdam.nl

Oranje-Vrijstaatplein 2, 1093 NG Amsterdam

https://www.amsterdam.nl/

Werkdagen: ma, di, wo, do

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.