Werkwijze omzetten in combinatie met woningvormen van/in onzelfstandige woonruimte

Naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2020:2778) van 18 november 2020 over de verhouding woningvormen en omzetten, is deze werkwijze geschreven. Hieronder eerst:

- **de casus** waar de uitspraak in het kort wordt toegelicht;
- **de gevolgen** van de uitspraak;
- **een stappenplan** hoe jullie met aanvragen voor het omzetten waar ook onzelfstandige woonruimten worden gevormd moeten omgaan i**nclusief disclaimer** die in de vergunning kan;
- **drie voorbeelden**.

Casus:

Een eigenaar van een woning met **drie** slaapkamers had een aanvraag gedaan voor het omzetten in **vier** onzelfstandige woonruimten, waarbij hij de vierde slaapkamer wou/ging realiseren in de woonkamer. Het realiseren van de extra slaapkamer door het verbouwen van de woonkamer (het plaatsen van een muurtje) voor onzelfstandig gebruik is door de rechtbank Amsterdam en de Raad van State beoordeeld als zijnde **woningvormen**. Het gaat om het vormen van woonruimte in **onzelfstandige** woonruimten (kamers).

Gevolgen:

In de Huisvestingsverordening 2020 is opgenomen dat het woningvormen alleen mag van en naar **zelfstandige** woningen, en daarmee niet voor kamers (**onzelfstandige woonruimten**). In de Huisvestingsverordening 2020 is hierop geen uitzondering gemaakt. Zodra er een extra kamer erbij verbouwd wordt, dan is het woningvormen (uitspraak Raad van State), en dat mag niet in onzelfstandige woonruimten (regels Amsterdam). Een aanvraag voor het omzetten mag wel vergund worden, ook als er een extra kamer komt, maar voor het realiseren van die extra kamer is een vergunning voor het woningvormen nodig (die niet afgegeven kan worden). Zie onderaan de mail ook drie voorbeelden.

Afspraak en werkwijze:

De afspraak is om dossiers waar de aanvrager een bestaande en nieuwe tekening heeft verzonden waar woningvormen van kamers uit blijkt hier actie op te ondernemen. Archief onderzoek is niet nodig, omdat wij niet vast kunnen stellen wanneer iemand een extra kamer gerealiseerd heeft. Wanneer er sprake is van **gelijktijdig** omzetten en woningvormen van kamers dien je hier rekening mee te houden **maar niet te weigeren**. Je moet eerst de aanvrager verzoeken zijn aanvraag aan te passen (en het woningvormen eruit te halen), maar als hij dat weigert, een **disclaimer** in de vergunning op te nemen dat hij ook een vergunning voor het woningvormen nodig heeft. Dit geldt voor nog niet vergunde aanvragen en voor vergunning waar bezwaar of beroep tegen loopt. Verleende vergunningen die onherroepelijk zijn mogen blijven bestaan zoals ze nu zijn, zeker omdat door die vergunningen aan te passen de rechtszekerheid in het geding brengt.

Heb je een aanvraag voor het omzetten in behandeling waarbij **uit de aanvraag** blijkt dat er sprake is van woningvormen van kamers?

1. Neem contact op met de aanvrager en leg de situatie uit, met het verzoek zijn aanvraag aan te passen zodat het geen woningvormen meer is. Maak wel duidelijk dat het geen

verplichting is, maar dat het wel betekent dat de aanvrager zijn vergunning voor het omzetten niet (volledig) kan gebruiken als zijn aanvraag weigert aan te passen.
2. Als aanvrager zijn aanvraag aanpast, handel de aanvraag verder af. Je bent nu klaar.
3. Als de aanvrager zijn aanvraag niet aanpast, of wel toezegt de aanvraag aan te passen maar het na laat ondanks herhaalde verzoeken, handel de aanvraag af zoals die is binnengekomen.
4. Neem in de vergunning een **disclaimer** op dat er ook sprake is van woningvormen en dat voor het realiseren van de extra kamer een vergunning voor het woningvormen nodig is. Geef aan dat de aanvrager die vergunning aan moet vragen.
5. Houd deze vergunning in een lijst bij.

Disclaimer: Plaats deze disclaimer indien mogelijk op pagina 1 onder het beslispunt

Belangrijke Informatie naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State
*Deze vergunning voor het omzetten betreft **niet** de toestemming/vergunning om te mogen woningvormen. Het realiseren van één of meer extra slaapkamers (onzelfstandige woonruimten) door **te verbouwen** (bijvoorbeeld door het plaatsen van een muurtje) voor onzelfstandig gebruik is door de rechtbank Amsterdam en de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2020:2778) beoordeeld als zijnde **woningvormen**. Om uw vergunning voor het omzetten (volledig) te kunnen gebruiken heeft u daarom **ook** een vergunning voor het woningvormen nodig, omdat u hiervoor één of meer extra slaapkamers (onzelfstandige woonruimten) moet realiseren door te verbouwen.*

*In de Huisvestingsverordening 2020 is opgenomen dat er alleen meegewerkt kan worden aan een aanvraag voor het woningvormen als de nieuwe woonruimten zelfstandig bewoond kunnen worden. **Aanvragen voor het woningvormen van onzelfstandige woonruimten worden geweigerd**. Als de extra slaapkamer(s) (onzelfstandige woonruimten) gerealiseerd wordt zonder de benodigde woningvormingsvergunning kan de gemeente Amsterdam handhavend optreden.*

Voorbeelden:

Omzetten
*In woning X met drie slaapkamers woont een gezin. Het gezin verlaat de woning, en er komen drie studenten wonen = **enkel omzetting,** want er is niet bouwkundig ingrepen met een extra slaapkamer tot gevolg, maar door feitelijk gebruik is er wel omzetting*

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 = **enkel woningvorming,** want is wel bouwkundige ingrepen (woning gevormd) maar geen omzetting, want beide nieuwe woningen worden door één huishouden bewoond.*

Omzetten 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 er is zowel bouwkundige ingrepen ((onzelfstandige) woonruimte gevormd), alsmede omzetting omdat de woning feitelijk gebruikt wordt door meerdere huishouden.* De vergunning voor het omzetten mag afgegeven worden, maar kan niet (volledig) gebruikt worden. De aanvrager heeft ook een vergunning voor het woningvormen nodig, maar die kan hij/zij niet krijgen.