

**From:** 5.1.2,e  
**Sent:** Tue, 28 Feb 2023 10:52:13 +0000  
**To:** 5.1.2,e 5.1.2,e  
**Subject:** Beslissing op bezwaar 5.1.2,e  
**Attachments:** BOB 5.1.2,e vergunninghouder.pdf

Geachte 5.1.2,e

Hierbij ontvangt u de beslissing op bezwaar voor de locatie 5.1.2,e

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e  
Ondersteuning Bezwaar & Beroep  
Juridisch Bureau

**Gemeente Amsterdam**

T: 5.1.2,e  
E: 5.1.2,e [@amsterdam.nl](mailto:5.1.2,e@amsterdam.nl)  
President Kennedylaan 923, 1079 MZ Amsterdam



Retouradres: Postbus 483, 1000 AL Amsterdam

Three Ace B.V.

5.1.2.e

Overtoom 404-H  
1054 JS AMSTERDAM

Datum 28 februari 2023  
Ons kenmerk 5.1.2.e  
Behandeld door 5.1.2.e 5.1.2.e Juridisch Bureau, 5.1.2.e@amsterdam.nl  
5.1.2.e  
Bijlage(n) advies  
Onderwerp beslissing op bezwaar

Geachte 5.1.2.e

Er zijn bezwaarschriften ingediend tegen het besluit van 10 oktober 2022 met kenmerk 5.1.2.e. Met dat besluit is aan Three Ace BV een vergunning verleend voor het vormen van drie zelfstandige woonruimten op het adres 5.1.2.e

Een ambtelijke bezwaarschriftencommissie heeft de behandeling van de bezwaarschriften voorbereid en bracht hierover advies uit.

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum besloot in zijn vergadering van 24 februari 2023 dit advies over te nemen. Het bestuur besloot:

- de bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 10 oktober 2022 in stand te laten.

Dat betekent dat de woningvormingsvergunning terecht is verleend.

Met deze brief stuur ik u de beslissing op bezwaar.

U leest in het bijgesloten advies van de bezwaarschriftencommissie de onderbouwing van het besluit.

U kunt tegen dit besluit beroep instellen bij de rechtbank. De termijn hiervoor is zes weken. U leest meer informatie hierover in het bijgesloten informatieblad.

Hoogachtend,  
Namens het college van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

5.1.2.e

5.1.2.e

Waarnemend directeur Juridisch Bureau Amsterdam

## BEROEP INSTELLEN BIJ DE RECHTBANK

Tegen de beslissing op een bezwaarschrift kunt u beroep indienen bij de rechtbank. Dan moet u wel een rechtstreeks belang bij de beslissing op een bezwaarschrift hebben. U moet het beroep binnen zes weken na de verzending van de beslissing op het bezwaar indienen. Dat betekent dat de rechtbank binnen die zes weken uw beroep heeft ontvangen. Het maakt daarbij niet uit of u zelf het beroepschrift bij de rechtbank aflevert of met de post verstuurt. U mag zich ook laten bijstaan door een advocaat of een persoon die u machtigt, maar dat hoeft niet.

Stuur uw beroepschrift naar het volgende adres:

De rechtbank Amsterdam  
Sector bestuursrecht  
Postbus 75850  
1070 AW Amsterdam

### **Digitaal beroep indienen**

U kunt ook digitaal beroep indienen bij de rechtbank Amsterdam via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U hebt dan wel een elektronische handtekening nodig (DigiD). Kijk op de website voor de precieze voorwaarden.

### **Kosten voor beroep**

Voor het indienen van een beroepschrift betaalt u griffierecht. Dit is een bedrag dat u moet betalen aan de rechtbank bij de start van de beroepsprocedure. De griffier van de rechtbank zal u wijzen op uw plicht om griffierechten te betalen. Hij geeft ook uitleg over hoe u kunt betalen.

### **Mogelijke vergoeding kosten beroep**

Als de rechtbank uw beroep gegrond verklaart, dan vergoedt het bestuursorgaan de griffierechten die u betaalde. In andere gevallen staat soms in de uitspraak dat u toch het griffierecht geheel of gedeeltelijk krijgt vergoed.

### **Voorlopige voorziening vragen**

Een beroepschrift indienen stopt niet het besluit waar u tegen in beroep gaat. Wel kunt u de voorzieningenrechter van de bevoegde rechtbank vragen een voorlopige voorziening te treffen. Ook dat verzoek kunt u digitaal indienen.

### **Kosten voor voorlopige voorziening**

Voor een voorlopige voorziening betaalt u griffierecht. Dit griffierecht is net zoveel als het griffierecht voor het indienen van een beroepschrift. Bij de uitspraak kan de voorzieningenrechter bepalen dat u het betaalde griffierecht geheel of gedeeltelijk krijgt vergoed.

Voor meer informatie over het instellen van beroep kijkt u op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).



Retouradres: Postbus 483, 1000 AL Amsterdam

5.1.2.e  
5.1.2.e  
5.1.2.e AMSTERDAM

Datum 28 februari 2023  
Ons kenmerk 5.1.2.e  
Behandeld door 5.1.2.e Juridisch Bureau, 5.1.2.e @amsterdam.nl  
5.1.2.e  
Bijlage(n) advies  
Onderwerp beslissing op bezwaar

Geachte 5.1.2.e

U heeft een bezwaarschrift bij ons ingediend. Het bezwaarschrift richt zich tegen het besluit van 10 oktober 2022 met kenmerk 5.1.2.e. Met dat besluit is een vergunning voor het vormen van drie zelfstandige woonruimten op adres 5.1.2.e verleend.

Een ambtelijke bezwaarschriftencommissie heeft de behandeling van het bezwaarschrift voorbereid en bracht hierover advies uit.

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum besloot in zijn vergadering van 24 februari 2023 dit advies over te nemen. Het bestuur besloot:

- het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 10 oktober 2022 in stand te laten.

Dat betekent dat de woningvormingsvergunning terecht is verleend.

U leest in het bijgesloten advies van de bezwaarschriftencommissie de onderbouwing van het besluit.

U kunt tegen dit besluit beroep instellen bij de rechtbank. De termijn hiervoor is zes weken. U leest meer informatie hierover in het bijgesloten informatieblad.

Hoogachtend,  
Namens het college van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

5.1.2.e

5.1.2.e

Waarnemend directeur Juridisch Bureau Amsterdam

## BEROEP INSTELLEN BIJ DE RECHTBANK

Tegen de beslissing op een bezwaarschrift kunt u beroep indienen bij de rechtbank. Dan moet u wel een rechtstreeks belang bij de beslissing op een bezwaarschrift hebben. U moet het beroep binnen zes weken na de verzending van de beslissing op het bezwaar indienen. Dat betekent dat de rechtbank binnen die zes weken uw beroep heeft ontvangen. Het maakt daarbij niet uit of u zelf het beroepschrift bij de rechtbank aflevert of met de post verstuurt. U mag zich ook laten bijstaan door een advocaat of een persoon die u machtigt, maar dat hoeft niet.

Stuur uw beroepschrift naar het volgende adres:

De rechtbank Amsterdam  
Sector bestuursrecht  
Postbus 75850  
1070 AW Amsterdam

### **Digitaal beroep indienen**

U kunt ook digitaal beroep indienen bij de rechtbank Amsterdam via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U hebt dan wel een elektronische handtekening nodig (DigiD). Kijk op de website voor de precieze voorwaarden.

### **Kosten voor beroep**

Voor het indienen van een beroepschrift betaalt u griffierecht. Dit is een bedrag dat u moet betalen aan de rechtbank bij de start van de beroepsprocedure. De griffier van de rechtbank zal u wijzen op uw plicht om griffierechten te betalen. Hij geeft ook uitleg over hoe u kunt betalen.

### **Mogelijke vergoeding kosten beroep**

Als de rechtbank uw beroep gegrond verklaart, dan vergoedt het bestuursorgaan de griffierechten die u betaalde. In andere gevallen staat soms in de uitspraak dat u toch het griffierecht geheel of gedeeltelijk krijgt vergoed.

### **Voorlopige voorziening vragen**

Een beroepschrift indienen stopt niet het besluit waar u tegen in beroep gaat. Wel kunt u de voorzieningenrechter van de bevoegde rechtbank vragen een voorlopige voorziening te treffen. Ook dat verzoek kunt u digitaal indienen.

### **Kosten voor voorlopige voorziening**

Voor een voorlopige voorziening betaalt u griffierecht. Dit griffierecht is net zoveel als het griffierecht voor het indienen van een beroepschrift. Bij de uitspraak kan de voorzieningenrechter bepalen dat u het betaalde griffierecht geheel of gedeeltelijk krijgt vergoed.

Voor meer informatie over het instellen van beroep kijkt u op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).



Retouradres: Postbus 483, 1000 AL Amsterdam

5.1.2.e  
5.1.2.e  
5.1.2.e AMSTERDAM

Datum 28 februari 2023  
Ons kenmerk 5.1.2.e  
Behandeld door 5.1.2.e Juridisch Bureau, 5.1.2.e @amsterdam.nl  
5.1.2.e  
Bijlage(n) advies  
Onderwerp beslissing op bezwaar

Geachte 5.1.2.e

U heeft een bezwaarschrift bij ons ingediend. Het bezwaarschrift richt zich tegen het besluit van 10 oktober 2022 met kenmerk 5.1.2.e. Met dat besluit is een vergunning voor het vormen van drie zelfstandige woonruimten op adres 5.1.2.e verleend.

Een ambtelijke bezwaarschriftencommissie heeft de behandeling van het bezwaarschrift voorbereid en bracht hierover advies uit.

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum besloot in zijn vergadering van 24 februari 2023 dit advies over te nemen. Het bestuur besloot:

- het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 10 oktober 2022 in stand te laten.

Dat betekent dat de woningvormingsvergunning terecht is verleend.

U leest in het bijgesloten advies van de bezwaarschriftencommissie de onderbouwing van het besluit.

U kunt tegen dit besluit beroep instellen bij de rechtbank. De termijn hiervoor is zes weken. U leest meer informatie hierover in het bijgesloten informatieblad.

Hoogachtend,  
Namens het college van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

5.1.2.e

5.1.2.e

Waarnemend directeur Juridisch Bureau Amsterdam

## BEROEP INSTELLEN BIJ DE RECHTBANK

Tegen de beslissing op een bezwaarschrift kunt u beroep indienen bij de rechtbank. Dan moet u wel een rechtstreeks belang bij de beslissing op een bezwaarschrift hebben. U moet het beroep binnen zes weken na de verzending van de beslissing op het bezwaar indienen. Dat betekent dat de rechtbank binnen die zes weken uw beroep heeft ontvangen. Het maakt daarbij niet uit of u zelf het beroepschrift bij de rechtbank aflevert of met de post verstuurt. U mag zich ook laten bijstaan door een advocaat of een persoon die u machtigt, maar dat hoeft niet.

Stuur uw beroepschrift naar het volgende adres:

De rechtbank Amsterdam  
Sector bestuursrecht  
Postbus 75850  
1070 AW Amsterdam

### **Digitaal beroep indienen**

U kunt ook digitaal beroep indienen bij de rechtbank Amsterdam via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U hebt dan wel een elektronische handtekening nodig (DigiD). Kijk op de website voor de precieze voorwaarden.

### **Kosten voor beroep**

Voor het indienen van een beroepschrift betaalt u griffierecht. Dit is een bedrag dat u moet betalen aan de rechtbank bij de start van de beroepsprocedure. De griffier van de rechtbank zal u wijzen op uw plicht om griffierechten te betalen. Hij geeft ook uitleg over hoe u kunt betalen.

### **Mogelijke vergoeding kosten beroep**

Als de rechtbank uw beroep gegrond verklaart, dan vergoedt het bestuursorgaan de griffierechten die u betaalde. In andere gevallen staat soms in de uitspraak dat u toch het griffierecht geheel of gedeeltelijk krijgt vergoed.

### **Voorlopige voorziening vragen**

Een beroepschrift indienen stopt niet het besluit waar u tegen in beroep gaat. Wel kunt u de voorzieningenrechter van de bevoegde rechtbank vragen een voorlopige voorziening te treffen. Ook dat verzoek kunt u digitaal indienen.

### **Kosten voor voorlopige voorziening**

Voor een voorlopige voorziening betaalt u griffierecht. Dit griffierecht is net zoveel als het griffierecht voor het indienen van een beroepschrift. Bij de uitspraak kan de voorzieningenrechter bepalen dat u het betaalde griffierecht geheel of gedeeltelijk krijgt vergoed.

Voor meer informatie over het instellen van beroep kijkt u op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).



## Advies

**Zaaknummer:** 5.1.2.e

Advies van de bezwaarschriftencommissie over de bezwaarschriften van 5.1.2.e en de 5.1.2.e. De bezwaarschriften richten zich tegen het besluit met kenmerk 5.1.2.e 10 oktober 2022. Met dit besluit is de gevraagde vergunning voor het vormen van drie zelfstandige woonruimten op het adres 5.1.2.e verleend.

---

Aan het college van burgemeester en wethouders,

### 1. Advies

Wij adviseren als bezwaarschriftencommissie om:

- de bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 10 oktober 2022 in stand te laten.

Dat betekent dat de woningvormingsvergunning terecht is verleend.

Hierna leest u waarom wij dit adviseren.

### 2. Aanleiding

Op 30 augustus 2022 is door 5.1.2.e namens Three Ace B.V., een aanvraag ingediend voor het vormen van drie zelfstandige woonruimten op het adres 5.1.2.e. Op 10 oktober 2022 is besloten de gevraagde vergunning te verlenen.

Hiertegen is door 5.1.2.e en 5.1.2.e op 1 november 2022 en 17 november 2022 een bezwaarschrift ingediend.

### 3. Ontvankelijkheid

De bezwaarschriften tegen het besluit van 10 oktober 2022 zijn tijdig ontvangen. Ook voor het overige wordt voldaan aan de eisen die gesteld zijn in de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) voor het indienen van een bezwaarschrift. Bezwaarden zijn als directe burens belanghebbend bij het besluit. De bezwaarschriften achten wij daarom ontvankelijk zodat wij de bezwaargronden inhoudelijk kunnen behandelen.

#### 4. Bezwaren

De bezwaren luiden samengevat als volgt:

5.1.2,e

1. Gezien de onduidelijke inhoud van de omgevingsvergunning en het feit dat de tekeningen bij de woningvormingsaanvraag niet overeenkomen met de op 6 januari 2022 onrechtmatig vergunde omgevingsvergunning of met de op 6 juli 2022 onrechtmatig vervangen stukken, kan niet worden beweerd dat de woningvormingsvergunning op een reeds verleende omgevingsvergunning is gebaseerd;
2. Het aanvraagformulier bevat onjuiste informatie. De aanvrager is slechts van een deel eigenaar van het pand op 5.1.2,e namelijk het appartementsrecht 5.1.2,e 5.1.2,e
3. De handmatige correctie van het aanvraagformulier beweert ten onrechte dat er drie woonlagen in de bestaande woning op 5.1.2,e zouden zijn. Het is een woning van 165 m2 met twee woonlagen. De zolder is geen woonlaag.
4. In de door de ontwikkelaar gewenste zolderwoning is in de op 6 januari 2022 vergunde stukken de door het Bouwbesluit 2012 minimum vereiste verblijfsruimte met een hoogte van 2,1m van 7,5m2 met een breedte van 2,4m niet aanwezig. In de volgende versies wordt er een poging gedaan om de ontbrekende verblijfsruimte te creëren d.m.v. het verhogen van de hanenbalken. Het creëren van verblijfsruimte op de zolder, ca. 13,5m boven het maaiveld zou de brandwerendheidseis aan de bouwconstructie van het volledige pand van 30 naar 60 min. verhogen.
5. Na het verhogen van de hanenbalken is nog niet zeker of de verblijfsruimte de minimum breedte van 2,4 meter zal halen. Volgens de ingediende tekeningen lijkt dit ook niet het geval te zijn.
6. Er wordt steeds gezegd dat het uitvoeren van de bestreden onderdelen van een vergunning "op risico van de aanvrager" gebeurt. In feite zijn in het geval van de tot nu toe geconstateerde tekortkomingen van de vergunningen m.b.t. 5.1.2,e de daadwerkelijke risico's voor de benedenwoning 5.1.2,e en voor de VvE vele malen groter, dan het risico voor de vergunninghouder, die roekeloos te werk gaat.
7. De VvE heeft geen toestemming gegeven voor het verhogen van de hanenbalken. De kantonrechter heeft het verzoek van vergunninghouder voor een vervangende machtiging afgewezen.
8. De bewering dat het zolderappartement over de nodige 40 m2 beschikt is ongeloofwaardig. Er wordt in de tekening bijvoorbeeld geen rekening gehouden met dakpannen, tengels, beschot, balken en isolatie.
9. De brandwerendheid is niet beoordeeld bij deze vergunning.

5.1.2,e

5.1.2.e

10. Het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan 40 m<sup>2</sup> is niet toegestaan in stadsdeel Centrum. De vergunning is in strijd met regels, nu een zelfstandige woonruimte van 32 m<sup>2</sup> wordt gecreëerd (zolderruimte).
11. Ook in geval het college van mening is dat van een andere maatstaf dient te worden uitgegaan is het onmogelijk, op grond van de beschikbare tekeningen, te concluderen tot een netto gebruiksoppervlak van tenminste 40m<sup>2</sup>. Als je de oppervlakten van de getekende verblijfsruimten en badkamer van de zolderruimte optelt, komt je maximaal op 35,6m<sup>2</sup> (20,3m<sup>3</sup> + 11,2m<sup>2</sup> + 4,1m<sup>2</sup>).
12. De omgevingsvergunning is onterecht verleend. De verwachting is dat uit de bezwaarprocedure met betrekking tot die vergunning zal volgen dat in het zolderappartement geen verblijfsruimte gecreëerd kan worden in de zin van artikel 4.7 lid 1 Bouwbesluit.

## 5. Hoorzitting

Aanwezig bij de hoorzitting waren:

- 5.1.2.e en 5.1.2.e bezwaarden;
- 5.1.2.e gemachtigde van vergunninghouder;
- 5.1.2.e vertegenwoordiger namens het college;
- 5.1.2.e toehoorder stadsdeel Centrum;
- 5.1.2.e voorzitter;
- 5.1.2.e secretaris.

Samengevat hebben bezwaarden hun punten van bezwaar herhaald en toegelicht.

5.1.2.e heeft verder nog het volgende aangevoerd:

- De VvE heeft geen toestemming gegeven voor de uitvoer van de vergunningen. De kantonrechter heeft het verzoek voor een vervangende machtiging ook afgewezen.
- Uit een inspectie in het jaar 1970 blijkt dat de aanvraag om van de zolderruimte een verblijfsruimte te maken, is afgewezen. Dit is te raadplegen in het Stadsarchief. De regels zijn nu veel strenger en een aanvraag heeft nu dus bijna geen kans van slagen.
- Het is niet aannemelijk dat de tekeningen bij de aanvraag juist zijn m.n. wat betreft de grootte van de zolderetage
- Het is niet toegestaan om de brandwerendheid te verlagen. De brandwerendheid is ook niet getoetst bij de omgevingsvergunning. Zij wil weten waar de toetsing aan het Bouwbesluit plaatsvindt.

5.1.2.e heeft als volgt gereageerd op de bezwaren:

- Bij de vergunningverlening worden de aangeleverde tekeningen aangehouden bij de beoordeling van de aanvraag. Vergunninghouder neemt een risico als er onjuiste tekeningen worden ingediend.
- Dat de zolderetage als berging wordt gebruikt, betekent niet dat het geen verblijfsruimte is.
- Er mag bij de zolderetage voor de oppervlakte gerekend worden vanaf de voordeur en vanaf 1,50 m hoogte.

5.1.2.e

- De brandwerendheid wordt beoordeeld bij de Bouwbesluit toets. Deze vindt niet plaats bij de aanvraag om de woningvormingsvergunning.

5.1.2.e heeft als volgt gereageerd op de bezwaren:

- De brandwerendheid is al getoetst bij de omgevingsvergunning.
- Er is hoger beroep ingesteld tegen de uitspraak van de kantonrechter m.b.t. de weigering verlening vervangende toestemming. Er is dus geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering voor deze vergunning.
- De oppervlakte van de verkeersruimte is niet genoemd in de tekeningen. Deze moeten nog meegerekend worden bij de oppervlakte van de verblijfsruimte.
- Er is aan alle eisen voor deze vergunning voldaan. Ook aan de Nadere Regels van de Huisvestingsverordening
- De vergunning moet getoetst worden op basis van de bij de aanvraag overgelegde stukken. Eventuele onjuiste informatie in de aanvraag komt voor rekening van de vergunninghouder.

## 6. Toepasselijke wet- en regelgeving

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

## 7. Overwegingen

Wij beoordelen of het bestreden besluit terecht is genomen en overwegen als volgt.

### 7.1 Samenvatting besluit

Bij besluit van 10 oktober 2022 is de gevraagde vergunning voor het vormen van drie zelfstandige woonruimten verleend. Er wordt vastgesteld dat de aanvraag voldoet aan de Huisvestingswet 2014, de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en hoofdstuk 6 van de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.

### 7.2 Ten aanzien van de bezwaren

Wij merken op dat wij alleen kunnen ingaan op de bezwaren die betrekking hebben op de woningvormingsvergunning. De bezwaren die betrekking hebben op de omgevingsvergunning, zoals de bezwaren van 5.1.2.e hebben geen betrekking op de woningvormingsvergunning. De beslissing op bezwaar tegen de omgevingsvergunning is op 25 januari 2023 naar die bezwaarmakers gestuurd waaronder 5.1.2.e. De omgevingsvergunning is in stand gebleven en de bezwaren zijn ongegrond verklaard.

#### *Bezwaargrond 1*

Wij beschikken niet over de tekeningen die aangeleverd zijn bij de omgevingsvergunning. Wij beschikken over de tekening die is overgelegd bij de aanvraag om de woningvormingsvergunning. De vergunning is op basis van deze tekeningen verleend. Wij zien geen aanleiding om aan de afmetingen van de ruimten op de tekeningen te twijfelen.

#### *Bezwaargrond 2*

Wij overwegen dat op het aanvraagformulier is aangegeven dat het om 5.1.2.e gaat. De vergunning is ook afgegeven voor dit adres. Dat niet overal op het aanvraagformulier is aangegeven dat het om het adres op twee hoog gaat, is naar ons oordeel niet van invloed

geweest op de vergunningverlening.

#### *Bezwaargrond 3*

Wij overwegen dat bij de beoordeling van de aanvraag om een woningvormingsvergunning niet wordt getoetst aan het Bouwbesluit. De aanvraag wordt getoetst aan de Huisvestingswet, de Huisvestingsverordening en de Nadere regels bij de Huisvestingsverordening. De toets aan het Bouwbesluit wordt gedaan bij de aanvraag om een omgevingsvergunning. Of de zolderetage een verblijfsruimte is in de zin van het Bouwbesluit speelt in deze bezwaarzaak geen rol en blijft daarom verder onbesproken.

#### *Bezwaargrond 4 en 5*

Wij overwegen dat de eisen die aan een omgevingsvergunning worden gesteld, alleen in de procedures tegen die vergunning kunnen worden beoordeeld. Voor de verlening van deze woningvormingsvergunning geldt een ander toetsingskader zoals hierboven genoemd.

#### *Bezwaargrond 6*

De eventuele tekortkomingen in de omgevingsvergunning worden beoordeeld in de procedure tegen die vergunning. Wij laten dit punt daarom onbesproken.

#### *Bezwaargrond 7*

Wij overwegen dat er, ondanks de beschikking van de kantonrechter, geen sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering voor het uitvoeren van de vergunning, daar er nog hoger beroep open staat tegen deze beschikking. Deze bezwaargrond slaagt niet.

#### *Bezwaargrond 8, 10 en 11*

Wij gaan uit van de bij de aanvraag geleverde tekeningen. Wij overwegen dat de oppervlakte van 43 m<sup>2</sup> in de tekeningen aannemelijk is. Temeer omdat de verkeersruimten (o.a. trappenhuis en hal) nog opgeteld moeten worden bij de oppervlakte maten van de verblijfsruimten. Wij concluderen dan ook dat er is voldaan aan de oppervlakte eis, van minimaal 40 m<sup>2</sup> per woning, conform de Huisvestingsverordening. Deze gronden van bezwaar slagen niet.

Wij merken daar nog bij op dat eventueel onjuist aangeleverde informatie door de vergunninghouder voor zijn risico komt. Nadat de vergunning gereed gemeld wordt, kan er een toezichthouder langsgaan om te controleren of er wordt voldaan aan de vergunning. Als er niet aan wordt voldaan, kan de vergunning worden ingetrokken.

#### *Bezwaargrond 9*

Wij overwegen dat de brandwerendheid van een pand niet wordt beoordeeld bij de aanvraag van een woningvormingsvergunning maar bij de omgevingsvergunning. Deze grond van bezwaar slaagt niet.

#### *Bezwaargrond 12*

Wij kunnen niet ingaan op bezwaren die betrekking hebben op de omgevingsvergunning.

Wij overwegen verder dat uit de Huisvestingsverordening volgt dat een woningvormingsvergunning kan worden verleend indien wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 3.3.15 van de Huisvestingsverordening.

Ons is gebleken dat de woonruimte waaruit wordt gevormd, een zelfstandige, niet grondgebonden woonruimte is en een gebruiksoppervlak van minstens 100 m<sup>2</sup> heeft. De nieuw te vormen woonruimten hebben een gebruiksoppervlak van gemiddeld 40 m<sup>2</sup> én de nieuw te vormen woonruimten hebben een gebruiksoppervlak van minstens 40 m<sup>2</sup>, de eis die geldt in stadsdeel Centrum.

Wij concluderen dat de woningvormingsvergunning voldoet aan de daarvoor gestelde voorwaarden uit de Huisvestingsverordening. De gronden van bezwaar leiden niet tot een andere conclusie.

Naar ons oordeel is de woningvormingsvergunning terecht verleend.

## 8. Conclusie

Wij adviseren om de ingediende bezwaarschriften ontvankelijk maar ongegrond te verklaren en het besluit van 10 oktober 2022 in stand te laten.

Amsterdam, 22 februari 2023

De bezwaarschriftencommissie,

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

voorzitter

5.1.2,e

secretaris

**Bijlage: Wet- en regelgeving**

5.1.2,e

## Huisvestingsverordening Amsterdam 2020

Artikel 3.3.15 Vergunning woningvorming

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 wethouders in de nadere regels aangewezen stadsdelen;
  - e. de woonruimte waaruit wordt gevormd, betreft geen woonruimte die na 1 januari 2021 is ontstaan uit woningvorming.
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.(...)

## Toelichting

Artikel 3.3.15 Vergunning woningvorming

(...)

- d. woningvorming tot woonruimten kleiner dan veertig vierkante meter is niet toegestaan in door burgemeester en wethouders in nadere regels aangewezen stadsdelen.

Het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan veertig vierkante meter is niet toegestaan als het aandeel woningen dat kleiner is dan veertig vierkante meter in het desbetreffende stadsdeel hoger is dan het aandeel in de gemeente Amsterdam. Dit is om te voorkomen dat er te veel kleine woningen ontstaan. Het is voor de gemeente belangrijk dat er per stadsdeel een gevarieerde woonruimtevoorraad beschikbaar blijft. Grote woningen zijn bijvoorbeeld nodig voor grote gezinnen. Wanneer te veel kleine woningen gevormd worden, zijn er te weinig grote woningen beschikbaar en kunnen gezinnen wegtrekken uit de stad.

Op basis van de laatst beschikbare cijfers 2019 is het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan veertig vierkante meter niet toegestaan in de stadsdelen Oost, **Centrum** en Zuidoost.