

Geachte mevrouw De Heer,

Allereerst dank voor uw brief van 13 december 2024. Naar aanleiding van deze brief blijf ik toch zitten met een aantal vragen en wil graag inhoudelijk reageren.

U stelt in uw eerste alinea dat het om een vorm van wonen gaat waar geen vergunning voor nodig is.

Het oorspronkelijke appartement is recentelijk bouwkundig gesplitst in drie appartementen (A, B en C) en hiervoor is ook een adreswijziging geweest. Maar appartementen die recent zijn gevormd, mogen niet worden verkamerd. Als er sprake is van wonen en niet van zorg, dan mogen er alleen drie volwassenen, die geen huishouden vormen, wonen, mits er sprake is van een omzettingsvergunning voor kamerverhuur.

Deze kan in dit geval niet verleend, omdat deze woningen recent gevormd zijn. Er mogen maximaal twee losse huishoudens per woning wonen. In het geval van dit plan, dus zes cliënten en niet negen. Waarvan de begeleider er al één is.

Ik vraag mij verder oprecht af of hier wel sprake is van wonen. Er wordt weliswaar geen therapie verleend, zoals u stelt, maar de begeleiding is behoorlijk (24/7 iemand aanwezig, weliswaar een van de cliënten zelf, en ook 24u per dag iemand op 30 minuten afstand en acht uur per dag iemand in de woning).

De vraag is ook of de bewoners ieder een eigen huurcontract hebben? Bij twee bewoners per woning is dit niet verplicht, bij drie wel - zoals u weet - maar als het huurcontract met een zorgaanbieder is en niet met de verhuurder van de woning, dan is dit een andere aanwijzing dat hier sprake is van zorg en niet van regulier wonen.

Andere factoren die een rol spelen bij de beoordeling of dit wonen is of zorg zijn: mogen de bewoners zich inschrijven in de woning? En zijn ze vrij om ergens anders te gaan wonen, wanneer ze dit zelf willen, of zijn ze op een of andere wijze gebonden aan een zorgcontract?

Als de huur niet los is geregeld van de te leveren begeleiding, is dit ook een aanwijzing dat het hier om zorg kan gaan. Wat ook een rol kan spelen is dat de eigenaar de voorkeur geeft aan verhuring aan een tussenpartij - de zorgpartij - zodat hij een huurcontract heeft, hier een hogere huur voor kan vragen en dat de beheerpartij/zorgpartij vervolgens voor de huurders moet zorgen (zgn. plaatsing).

Ook dit moet nog steeds aan de regels voldoen: als de hoofdfunctie wonen is, dan moet aan alle eisen van het huurrecht worden voldaan en de wet goed 'verhuurderschap'.

Blijkt het toch om zorg te gaan, dan geldt het huurrecht in mindere mate, maar dan is wel een onttrekkingsvergunning nodig op basis van de Huisvestingsverordening én alsnog een omgevingsvergunning.

In het laatste geval moet u en het stadsdeel niet alleen aantonen dat deze functie ruimtelijk op deze plek gewenst is, vanwege het afwijken van het omgevingsplan, maar ook zal op basis van de Huisvestingsverordening moeten worden aangetoond dat het belang van het behoud van de woningvoorraad minder zwaar weegt, dan het verlenen van een onttrekkingsvergunning om hier een maatschappelijk gewenste functie te vestigen. Het stadsdeel moet dan ook onderbouwen dat deze functie maatschappelijk gewenst is.

Als er zoals u aangeeft - alleen sprake zou zijn van wonen als hoofdfunctie, dan moet de woningvormingsvergunning in orde zijn en aan de voorwaarden voldoen en er mogen dus maar maximaal twee huishoudens per woning worden gehuisvest. Bij bewoning door drie personen, die geen huishouden vormen, is sprake van een overtreding van de Huisvestingsverordening, omdat gevormde woningen niet voor kamerverhuur mogen worden gebruikt. De woonvormingsvergunning op basis van de huisvestingsverordening 2024 is bij mijn weten nog niet ingediend.

Verder geeft u als voorbeeld: 'In het land zijn verschillende voorbeelden van dergelijk woonprojecten, waarbij mensen met een **zorgvraag** zich vrijwillig aanmelden.' Hier heeft u als voorbeeld het toch nadrukkelijk over dergelijke woonprojecten met een zorgvraag.

De laatste vraag die nog rest is: wie - of welke organisatie - plaatst de bewoners? Op deze vraag is nog geen antwoord en in die zin cruciaal of het nu om wonen of zorg gaat.

Ook stelt u dat de eigenaar binding heeft met de buurt. In welke mate is dat? Zijn kinderen gaan in de buurt naar school, de eigenaar woont bij mijn weten in Diemen. Dat is een dunne binding, vindt u ook niet?

Graag hoor ik van u wat uw antwoord is op bovenstaande vragen.

Vriendelijke groet,

5.1, 2, e