Gemeente Amsterdam

Advies

Octopus-nummers: JB.20.002512.001; JB.20.002673.001; JB.20.002852.001; JB.20.002852.002; JB.20.002852.003; JB.20.002852.004; JB.20.002852.005

Advies van de bezwaarschriftencommissie over de bezwaarschriften van mevrouw [redacted], de heer/mevrouw [redacted], mevrouw [redacted], mevrouw/meneer [redacted], mevrouw [redacted], mevrouw [redacted], mevrouw [redacted]. De bezwaren richten zich tegen de omzettingsvergunning van 9 januari 2019 voor de Kempenlaan 21, met kenmerk NW19-09410-UIT-19-16897. Met de omzettingsvergunning is het toegestaan om de aldaar aanwezige zelfstandige woonruimte om te zetten naar vier onzelfstandige woonruimten.

Aan het college van burgemeester en wethouders,

1. Advies

De adviescommissie adviseert het college om:

- de bezwaarmakers ontvankelijk te verklaren in het bezwaar;
- de bezwaren ongegrond te verklaren;
- de verleende omzettingsvergunning in stand te laten;
- het verzoek om een proceskostenvergoeding dat namens mevrouw [redacted] is gedaan af te wijzen.

2. Aanleiding

Vergunninghouder heeft op 28 november 2019 een aanvraag ingediend voor het omzetten van woonruimte aan de Kempenlaan 21. Aldaar bevindt zich een appartement dat geschikt wordt gemaakt voor onzelfstandige bewoning door vier personen. De vergunning is op 9 januari 2020 verleend aan vergunninghouder, met kenmerk NW19-09410-UIT-19-16897.

Bezwaarmakers kunnen zich niet verenigen met de verleende omzettingsvergunning.

3. Ontvankelijkheid

Bezwaarmakers wonen in het appartementencomplex waar de omzettingsvergunning voor is verleend. Het is hierdoor aannemelijk dat de belangen van bezwaarmakers bij het besluit zijn betrokken.

De bezwaarschriften zijn tijdig ingediend en voldoen aan de daaraan gestelde eisen. De adviescommissie adviseert derhalve de bezwaarschriften ontvankelijk te verklaren.

4. Bezwaren

Door mevrouw [redacted], [redacted], mevrouw [redacted], mevrouw [redacted] en mevrouw [redacted] zijn de volgende gelijkluidende bezwaargronden ingediend:

- De vergunning is verleend op grond van onjuiste gegevens, daarbij wijzen zij erop dat de eigenaar van het appartement het appartement binnenkort aan een ander gaat leveren;
- Het verlenen van de omzettingsvergunning leidt tot een onaanvaardbare verhoging van de parkeerdruk;
- Het besluit is onzorgvuldig voorbereid, nu niet blijkt op welke wijze is vastgesteld dat een klachtendossier ontbreekt. Daarnaast blijkt niet op welke wijze is omgegaan met de ingediende zienswijzen. In dit verband wordt erop gewezen dat de omzettingsvergunning in strijd is met het Gebiedsplan 2019, De Aker, Sloten en Nieuw Sloten. In het bijzonder wordt niet voldaan aan de doelstelling woonruimtevoorraad voor ouderen te behouden;
- De omzettingsvergunning is in strijd met de erfpachtvoorwaarden die gelden en het reglement van de VvE.

Mevrouw [redacted] heeft de navolgende bezwaargronden ingediend:

- Het is onduidelijk wie de aanvraag heeft ingediend, en wie de omzettingsvergunning daadwerkelijk zal gaan gebruiken. Bezwaarmaker vreest dat het appartement gebruikt zal gaan worden voor studentenhuisvesting;
- De omzettingsvergunning is in strijd met de erfpachtvoorwaarden die gelden en het regelement van de VvE. Daarbij geldt bovendien dat het college de voorwaarde van instemming door de VvE ten onrechte niet aan de omzettingsvergunning heeft verbonden;
- De omzettingsvergunning geeft ten onrechte geen inzicht in de mate waarin kan worden voldaan aan geluidisolatie.

Namens mevrouw [redacted] heeft mevrouw mr. [redacted] de volgende gronden in haar bezwaarschrift naar voren gebracht:

- Bezwaarmaker stelt het besluit onzorgvuldig is voorbereid, nu de omzettingsvergunning geen inzicht geeft in de gevolgen van het woon- en leefklimaat. Eventuele gevolgen zijn bovendien niet in de motivering van de omzettingsvergunning opgenomen, zodat de omzettingsvergunning gebrekkig is gemotiveerd;
- Uit de omzettingsvergunning blijkt niet op welke wijze de belangen van bezwaarmaker zijn gewogen, en bovendien is aan haar belangen te weinig gewicht toegekend;
- De omzettingsvergunning is in strijd met het Gebiedsplan 2019, De Aker, Sloten en Nieuw Sloten. In het bijzonder wordt niet voldaan aan de doelstelling woonruimtevoorraad voor ouderen te behouden.

5. Hoorzitting

Aanwezigen bij de hoorzitting van 3 februari 2020 waren:

- Mevrouw [redacted];
- Mevrouw mr. [redacted] (gemachtigde van mevrouw [redacted]);

- De heer [redacted] (gemachtigd door mevrouw [redacted]);
- De heer [redacted] (vergunninghouder Kempenlaan 49);
- De heer [redacted] (namens het college).

De hoorzitting werd voorgezeten door de heer mr. [redacted], in het bijzijn van de heer mr. [redacted].
Tijdens de hoorzitting zijn de bezwaren tegen de omzettingsvergunningen voor de Kempenlaan 21 en 49 gelijktijdig behandeld.

Na de opening van de voorzitter krijgt de heer [redacted] het woord. De heer [redacted] meent dat er al een beslissing op de bezwaren is genomen. Na enig speurwerk blijkt het te gaan om de bezwaren die zijn ingediend naar aanleiding van de verlening van een omzettingsvergunning voor de Kempenlaan 22.

Mevrouw [redacted] brengt naar voren dat ten aanzien van de Kempenlaan 49 geldt dat het niet alleen om het omzetten van woonruimte gaat maar ook om woningvorming. Omdat de nieuw te vormen woonruimten niet 12 vierkante meter groot zijn, wordt niet voldaan aan de toepasselijke huisvestingsverordening.

Het college reageert hierop instemmend. Voor het verbouwen van woonruimte ten behoeve van kamerverhuur is niet alleen een omzettingsvergunning nodig, maar ook woningvormingsvergunning. De aanvraag en de vergunning zien echter alleen op het omzetten van de zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte en niet ook op het verbouwen tot meerdere woonruimten. Op de vraag van de voorzitter of het toepasselijke quotum voor het omzetten van woonruimte al is bereikt, kon het college geen antwoord geven.

De heer [redacted] geeft toelichting over de achtergrond van de bouw van het appartementencomplex, en legt uit dat de bewoners de appartementen van de woningbouwvereniging hebben overgenomen omdat de appartementen uitsluitend geschikt zijn voor zelfstandige bewoning. Daarbij wijst de heer [redacted] erop dat dit volgt uit de erfpachtvoorwaarden en de statuten van de plaatselijke vereniging van eigenaren. Meneer [redacted] begrijpt niet dat de omzettingsvergunningen zijn verleend in weerwil van deze voorschriften.

De voorzitter legt uit dat deze privaatrechtelijke voorschriften in beginsel geen rol spelen bij het toetsen van de omzettingsvergunning. Hetgeen niet wegneemt dat de vergunninghouder zich ook aan de privaatrechtelijke spelregels heeft te houden.

Mevrouw [redacted] wijst erop dat de erfpachtvoorwaarden en de statuten van de vereniging van eigenaren worden geschonden. Daarnaast brengt zij naar voren dat het prettige aan het appartementencomplex is, dat het zeer geschikt is voor oudere bewoners. De kamerbewoning is naar zijn aard minder geschikt voor oudere bewoners. Door kamerbewoning toe te staan, gaat de bestaande cohesie verloren. De nu al aanwezige kamerbewoners tonen minder betrokkenheid dan reguliere eigenaren. Door het teloorgaan van de cohesie en de verminderde betrokkenheid, ervaart mevrouw [redacted] een vermindert gevoel van veiligheid.

De voorzitter vraagt of er op dit moment overlast is. Mevrouw [redacted] antwoordt dat er op dit moment geen geluidoverlast is, of troep rondslingert in het appartementencomplex. Wel ziet zij dat er bijvoorbeeld geen animo is om tot het bestuur van de vereniging van eigenaren toe te treden.

De heer [redacted] stelt dat hij doorgaans zeer betrokken is bij de vereniging van eigenaren. Door de Covid-19-crisis, kan er op dit moment echter maar heel weinig gedaan worden.

Ten aanzien van de leefbaarheid van de omgeving, legt het college uit dat informatie is opgevraagd bij het meldpunt Zorg en Woonoverlast. Hieruit volgde dat geen klachten bekend waren. Ten aanzien van het parkeren wordt erop gewezen dat het stedenbouwkundige voorschriften betreffen waarmee bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden.

De heer [redacted] wijst er in de afsluitende ronde op dat er door vergunninghouders ten onrechte geen melding is gemaakt bij de vereniging van eigenaren.

De heer [redacted] wijst erop dat hij voldoet aan de regels van de vereniging van eigenaren. Daarnaast stelt hij dat de woningvormingsvergunning losstaat van de aan bod zijnde omzettingsvergunning. Zouden de regels strenger zijn geworden, dan is de heer [redacted] van oordeel dat dit niet in de geest is van het beleid dat in de afgelopen jaren is gevoerd. Ten slotte geeft de heer [redacted] aan dat hij niet alle bezwaarschriften heeft ontvangen.

Afgesproken wordt dat [redacted] de bezwaarschriften alsnog krijgt, en de kans krijgt om schriftelijk te reageren. De voorzitter sluit de zitting.

6. Wet- en regelgeving

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

7. Overwegingen

Toepasselijk recht

Vergunninghouder heeft op 28 november 2019 een aanvraag ingediend voor het omzetten van de zelfstandige woonruimte aan de Kempenlaan 21 naar vier onzelfstandige woonruimten. Ten tijde van de aanvraag gold de Huisvestigingsverordening 2016, laatst gewijzigd bij raadsbesluit van 19 december 2018. Voor de toepassing van de Huisvestingsverordening 2016, heeft het college de beleidsregels "Beleidsregels woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad Amsterdam 2017" (hierna: de beleidsregel) vastgesteld.

Ten tijde van het schrijven van dit advies geldt de Huisvestingsverordening 2020, laatst gewijzigd bij raadsbesluit van 17 december 2020. Uit vaste rechtspraak volgt dat de beslissing op bezwaar moet worden geschreven op basis van het op dat moment geldende recht. Op deze regel dient een uitzondering te worden gemaakt, indien de nieuwe wettelijke voorschriften benadelend kunnen zijn voor aanvrager.

Omdat de Huisvestingsverordening 2020 een quotum kent voor het aantal omzettingsvergunningen dat per gebied kan worden verleend, acht de adviescommissie de huidige voorschriften benadelend ten opzichte van de voorschriften die golden ten tijde van de aanvraag. In dit advies gaat de commissie daarom uit van het recht zoals het gold tijdens het indienen van de aanvraag.

Afwijzingsgronden
De aanvraag kan kort samengevat worden afgewezen als het behouden van de huidige omvang van de woonruimtevoorraad zwaarder weegt dan het wijzigen ervan, of als het verlenen van de vergunning een negatief effect heeft op de leefbaarheid. Als deze negatieve effecten niet kunnen worden weggenomen door het stellen van voorschriften, wordt de aanvraag afgewezen. In de beleidsregel is opgeschreven hoe met de bevoegdheid tot het verlenen van de omzettingsvergunning wordt omgegaan.

Uw college heeft de omzettingsvergunning verleend, omdat de aanvraag in overeenstemming is met het bepaalde onder 2.3.1, van de beleidsregel.

Bezwaren
- Onjuiste gegevens aanvraag
Door bezwaarmakers is erop gewezen dat de woonruimte na de aanvraag is geleverd aan een ander dan de aanvrager. Als gevolg hiervan zou de omzettingsvergunning op grond van onjuiste informatie zijn verleend. Bovendien betwisten bezwaarmakers dat de Kempenlaan 21 ten tijde van de aanvraag feitelijk werd gebruikt door een woongroep.

De omzettingsvergunning wordt verleend voor het omzetten van zelfstandige woonruimte aan de Kempenlaan 21 naar vier onzelfstandige woonruimten aldaar. Aldus betreft het een zogenoemde zaaksgebonden beschikking; de omzettingsvergunning ziet op een toestemming voor het gebruik ter plaatse. Dat de aanvrager uiteindelijk niet degene is die de woonruimten laat of gaat gebruiken, staat niet in de weg aan verlening van de omzettingsvergunning. Evenmin speelt het gebruik ten tijde van de aanvraag een rol bij de omzettingsvergunning. Wat er derhalve ook zij van de verondersteld onjuist aangeleverde informatie, deze aspecten leiden niet tot een andere beoordeling van het besluit op de aanvraag.

Gelet op het vorenstaande bestaat in de gestelde onjuiste informatie, geen aanleiding om het besluit op aanvraag te herroepen.

- Gevolgen leefomgeving
Bezwaarmakers stellen dat het college ten onrechte onvoldoende gewicht heeft toegekend aan de negatieve gevolgen voor de leefbaarheid. Bovendien betwisten bezwaarmakers dat het college op een zorgvuldige wijze heeft onderzocht wat de gevolgen zijn voor de leefbaarheid.

De adviescommissie stelt vast dat het college voorafgaand aan de vergunningverlening heeft geïnformeerd bij het meldpunt Zorg en Woonoverlast. Hieruit kwam naar voren dat ter plaatse van de Kempenlaan 21 geen overlast is gemeld. Daarnaast zijn aan de vergunning voorwaarden

verbonden die zien op luchtgeluidisolatie en contactgeluidisolatie. Door middel van het "rapport interne geluidsisolatie Kempenlaan 21" van 28 november 2019 van Woningdelen Amsterdam, is bovendien door aanvrager aannemelijk gemaakt dat aan de geldende geluidnormen kan worden voldaan.

Aldus heeft het college de gevolgen voor de leefbaarheid onderzocht, en is het tot de conclusie gekomen dat de gevolgen niet onaanvaardbaar zijn. Daarbij geldt dat tijdens de hoorzitting is vastgesteld dat de omzetting ook feitelijk niet tot overlast leidt.

Ten aanzien van de parkeerdruk geldt dat deze afweging geen onderdeel is geweest van de leefbaarheidstoets. Of voldoende parkeerruimte aanwezig is voor het voorgestane gebruik, wordt getoetst bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Ter plaatse van de Kempenlaan 21 geldt het bestemmingsplan "Nieuw Sloten". Het bestemmingsplan staat niet in de weg aan de 'verkamering' van de Kempenlaan 21. Aldus wordt een eventuele toename van de parkeerdruk in overeenstemming geacht met een goede ruimtelijke ordening, waarin tevens de afweging voor een goed woon- en leefklimaat ligt besloten. In hetgeen door bezwaarmakers naar voren is gebracht, ziet de adviescommissie bovendien geen aanleiding voor het oordeel dat een eventuele toename van de parkeerdruk onevenredig nadelige gevolgen heeft voor de leefbaarheid ter plaatse.

Gelet op het vorenstaande bestaat in de bezwaren die naar voren zijn gebracht over de leefbaarheid, geen aanleiding om de omzettingsvergunning te herroepen.

- Gebiedsplan 2019
Bezwaarmakers stellen onder verwijzing naar het "Gebiedsplan De Aker, Sloten en Nieuw Sloten 2019" van het dagelijkse bestuur van het stadsdeel Nieuw-West, dat meer belang had moeten worden gehecht aan het behouden van de zelfstandige woonruimte aan de Kempenlaan 21. Bezwaarmakers wijzen erop dat onzelfstandige woonruimten naar zijn aard ongeschikt zijn voor oudere bewoners.

Het gebiedsplan is onderdeel van de zogenoemde "Gebiedscyclus" hierin worden op gebiedsniveau analyses, agenda's en plannen gemaakt, die nadien worden gemonitord. Hierbij geldt voor de plannen dat deze ten uitvoer gebracht dienen te worden. Bijvoorbeeld door de gestelde prioriteiten te verwerken in een bestemmingsplan.

In het gebiedsplan is als activiteit 3.1.1. opgenomen dat onderzoek moet worden gedaan naar de behoefte van ouderen naar voor hun geschikte woningen, met name in de Middelveldsche Akerpolder. Deze algemene onderzoeksopgave is niet gelijk te stellen met een verbod of moratorium op het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimten. Dit klemt te meer nu woningdelen ook als te onderzoeken kans wordt genoemd in activiteit 3.2.2. Aldus komt de adviescommissie tot de conclusie dat het gebiedsplan niet in de weg staat aan het verlenen van de omzettingsvergunning.

Ook overigens geldt dat de belangafweging ten aanzien van het behouden of wijzigen van de woonruimtevoorraad, plaatsvindt in het bepaalde onder 2.3.1 van de beleidsregel. Nu niet is

gebleken van bijzondere omstandigheden die onevenredige gevolgen hebben, bestaat geen aanleiding om van de beleidsregel af te wijken.

Gelet op het vorenstaande staat het gebiedsplan niet in de weg aan het verlenen van de omzettingsvergunning.

- Privaatrechtelijke belemmeringen
Bezwaarmakers wijzen op de erfpachtvoorwaarden en statuten van de vereniging van eigenaren. Deze privaatrechtelijke voorschriften zouden in de weg staan aan het realiseren van de omzetting.

Vooropgesteld dient te worden dat de privaatrechtelijke verhouding tussen vergunninghouder en omwonenden geen onderdeel is van het toetsingskader van de omzettingsvergunning. In zoverre hoeft geen rekening te worden gehouden met eventuele belemmeringen.

Niettemin geldt wel dat een vergunninghouder zich bij het gebruik van de vergunning heeft te houden aan de voorwaarden van de vergunning en eventuele privaatrechtelijke afspraken. Indien bezwaarmakers van oordeel zijn dat vergunninghouder handelt in strijd met privaatrechtelijke afspraken, is het aangewezen om met elkaar hierover in overleg te treden. Mocht dat overleg niet tot overeenstemming leiden, dan kan in het uiterste geval aan de burgerlijke rechter worden gevraagd om een oordeel. Omdat het in het uiterste geval aan de burgerlijke rechter is om een oordeel te vellen over de consequenties van de geldende privaatrechtelijke afspraken, acht de adviescommissie het niet aangewezen dat het college in de beoordeling treedt van deze afspraken.

Gelet op het vorenstaande bestaat in de gestelde privaatrechtelijke afspraken, geen aanleiding om de omzettingsvergunning te weigeren.

8. Conclusie

De conclusie is dat wordt geadviseerd om alle bezwaren ongegrond te verklaren en het verzoek van mevrouw [redacted] om een proceskostenvergoeding af te wijzen.

Amsterdam, 9 februari 2021

De bezwaarschriftencommissie,

mr. [redacted]
voorzitter

[redacted]

mr. [redacted]
secretaris

[redacted]

Bijlage: Wet- en regelgeving

Huisvestingsverordening 2016
Artikel 3.3.1 Weigeringsgronden

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd in het geval:
a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;
b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming een negatief effect heeft op de leefbaarheid.
c. het onder a genoemde belang van behoud en samenstelling dan wel het in b genoemde negatieve effect op de leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden dan wel voorschriften aan de vergunning.
d. en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur niet wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen met betrekking tot het eerste lid van dit artikel.

Beleidsregels woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad Amsterdam 2017
2.3.1 Omzetten naar maximaal 4 onzelfstandige woonruimten
Een vergunning voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar maximaal 4 onzelfstandige woonruimten wordt in beginsel onder de volgende voorwaarden verstrekt:
• De woning beschikt over een gemeenschappelijke verblijfsruimte van tenminste 11m2 met een minimale breedte van 3m (Bouwbesluit Art 4.3, vierde lid).
• Het geluidsniveau tussen de om te zetten woning en de omliggende woningen heeft een luchtgeluidisolatie (Ilu;k) en een contactgeluidisolatie (Ico) die maximaal 5 dB minder is dan de waarde voor nieuwbouw woningen, deze eis is dan een vergelijkbare eis met die voor logiesfuncties. De eis voor nieuwbouw woningen volgens het Bouwbesluit 2012 afdeling 3.4, art. 3.16 en 3.17, bedraagt: Ilu;k van 0 dB ($D_{nT,A,k} > 52$ dB) en de Ico + 5 dB ($L_{nT,A} < 54$ dB). Vanwege Europese normering hebben deze geluidwaarden van het Bouwbesluit een andere grootheid gekregen. Een Ilu;k van -5 dB komt overeen met de Bouwbesluit norm van $D_{nT,A,k} > 47$ dB en een Ico van 0 dB met $L_{nT,A} < 59$ dB.
• De gestelde geluidseisen hebben betrekking op de isolerende werking van de woningscheidende constructie. De gekozen vloerbedekking mag de geluidsisolatie niet verslechteren.