VN2025-004972

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Centrum van 08 april 2025

Portefeuille: Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt: B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Singel 53-H; beslissen op bezwaar tegen de vergunning voor omzetten van de woonruimte naar vier onzelfstandige woonruimten (Gegrond; herroepen vergunning)

Het dagelijks bestuur Centrum besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaar dat gericht is tegen het besluit van 6 mei 2020 gegrond te verklaren;
- het besluit van 6 mei 2020 (kenmerk BWT 16-20-0044), de vergunning voor omzetten van de zelfstandige woonruimte aan Singel 53-H naar vier onzelfstandige woonruimten, te herroepen;
- de aanvraag van 19 februari 2020 voor een vergunning voor omzetten van de zelfstandige woonruimte aan Singel 53-H naar vier onzelfstandige woonruimten in heroverweging alsnog af te wijzen omdat niet wordt voldaan aan de voorwaarde van artikel 3.3.13. eerste lid, sub a van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (versie 01-01-2020), de gezamenlijke verblijfsruimte is niet elf vierkante meter lang en drie meter breed.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift gegrond te verklaren, de vergunning voor omzetten van de woning naar vier onzelfstandige woonruimten te herroepen en de aanvraag om de vergunning voor omzetten alsnog af te wijzen gelet op de uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dat betekent dat de vergunning voor omzetten van de zelfstandige woonruimte aan Singel 53-H naar vier onzelfstandige woonruimten ten onrechte is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

- Op 19 februari 2020 diende de eigenaar een aanvraag in voor een vergunning voor omzetten van de woonruimte aan Singel 53-H naar vier onzelfstandige woonruimten.
- Op 6 mei 2020 verleende het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) de vergunning voor omzetting (hierna: besluit).
- Op 16 juni 2020 diende een omwonende (hierna: bezwaarmaker) bezwaar in tegen het besluit.
- Op 17 maart 2021 verklaarde het college, conform het advies van de bezwaarschriftencommissie (hierna: commissie), het bezwaar gegrond, herriep het besluit en weigerde de aanvraag.
- Op 26 april 2021 stelde de eigenaar beroep in bij de rechtbank tegen de beslissing op bezwaar.
- Op 10 oktober 2022 verklaarde de rechtbank het beroep ongegrond.
- Op 22 november 2022 stelde de eigenaar hoger beroep in bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen de uitspraak van de rechtbank.
- Op 8 mei 2024 verklaarde de Raad van State het hoger beroep gegrond.

- Op 10 oktober 2022 verklaarde de rechtbank het beroep ongegrond.
- Op 22 november 2022 stelde de eigenaar hoger beroep in bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen de uitspraak van de rechtbank.
- Op 8 mei 2024 verklaarde de Raad van State het hoger beroep gegrond. De uitspraak van de rechtbank werd vernietigd. Omdat bleek dat de tekening bij de aanvraag niet meer actueel was, diende het college, vóór het nemen van een nieuwe beslissing op bezwaar, de eigenaar in de gelegenheid te stellen om een nieuwe tekening bij de aanvraag over te leggen om te bezien of het nog om een legalisatie van de bestaande situatie gaat.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

De Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022 (bijlage 3, A12).

Op grond van deze verordening is het dagelijks bestuur gemandateerd om namens het college op bezwaarschriften te beslissen.

Onderbouwing besluit

Uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 mei 2024:

- het hoger beroep van de eigenaar wordt gegrond verklaard;
- de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 10 oktober 2022 wordt vernietigd;
- het beroep van de eigenaar tegen het besluit van 17 maart 2021 wordt gegrond verklaard;
- het college dient een nieuwe beslissing op het bezwaar te nemen;
- de eigenaar dient daarvóór eerst een nieuwe tekening bij de aanvraag over te leggen om te bezien of het nog om een legalisatie van de bestaande situatie gaat;
- het primaire besluit van 6 mei 2020 wordt geschorst tot zes weken na de nieuwe beslissing op het bezwaar.

Overwegingen van de commissie

In artikel 3.3.13., eerste lid van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (versie 01-01-2020) (hierna: Hvv) staan de *voorwaarden* voor omzetten van een zelfstandige woonruimte in meerdere onzelfstandige woonruimten. Eén van de voorwaarden, sub a, is dat de gezamenlijke verblijfsruimte tenminste elf vierkante meter met een minimale breedte van drie meter dient te zijn. Dit is een harde eis, waarvan niet kan worden afgeweken door middel van compensatie of om een andere reden. De reden van deze voorwaarde is dat voorkomen dient te worden dat woningen volledig worden opgeknipt in kamers zonder dat er gezamenlijke leefruimte is voor de bewoners.

De commissie leidt uit de nieuwe tekening af, dat die niet meer de bestaande toestand ten tijde van de aanvraag weergeeft. Zo hoort het souterrain niet meer tot de zelfstandige woonruimte. Er is in feite sprake van twee woningen.

Omdat de gezamenlijke verblijfsruimte niet meer voldoet aan de gestelde grootte dient de aanvraag in het kader van legalisatie te worden afgewezen.

De commissie heeft (ambtshalve) getoetst of er sprake is van een bijzondere omstandigheid op grond waarvan er reden is om de hardheidsclausule van artikel 4.3.2 van de Hvv toe te passen. De commissie meent dat de grootte van de gezamenlijke verblijfsruimte niet onbedoeld en onvoorzien buitengewoon onbillijk uitwerkt voor de eigenaar. Het is een bewuste keus geweest van de eigenaar om eind 2022 de indeling van de woning te veranderen. De hardheidsclausule dient uiterst terughoudend te worden toegepast. Het is bedoeld voor niet voorziene gevallen die onbillijk uitpakken. Vermeden moet worden dat het vanwege bijzondere omstandigheden buiten toepassing laten of afwijken van een regeling op grond van een hardheidsclausule nadelige effecten heeft voor derden. De Hvv is (mede) bedoeld om de belangen van derden (omwonenden) te beschermen. De gemeenteraad Amsterdam heeft op 30 juni 2020 vragen beantwoord naar aanleiding van de grootte van de gezamenlijke leefruimte. Hieruit blijkt onder andere dat er geen marge is bij de toepassing van de oppervlakte eisen uit de Hvv omdat dit in strijd zou zijn met de Hvv en de oppervlakte eis die de Hvv noemt is gebaseerd op het Bouwbesluit.

Het advies van de commissie is om het besluit van 6 mei 2020 te herroepen en in heroverweging de aanvraag alsnog af te wijzen.

Advies, afstemming en Participatie

Het advies van de commissie is afgestemd met de afdeling Vergunningen Toezicht Handhaving van stadsdeel Centrum. De afdeling gaat niet contrair aan het advies.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

Niet van toepassing.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente: De directeur van het Juridisch Bureau maakt de door het dagelijks bestuur genomen beslissing op bezwaar bekend.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-019936	Stadsdeel Centrum Voordracht (pdf)
AD2025-019968	VERTROUWELIJK - advies (6).pdf (pdf)
AD2025-019969	VERTROUWELIJK - nieuwe tekening.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord