VN2024-018225

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Oost van 17 december 2024

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

Agendapunt: A6

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift tegen de verleende vergunning voor omzetting van één zelfstandige woning naar drie onzelfstandige woonruimten voor de locatie Retiefstraat 39-H in Amsterdam.

Het dagelijks bestuur Oost besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie

- het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 10 juli 2024 ongewijzigd in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaar ontvankelijk maar ongegrond te verklaren en het bestreden besluit ongewijzigd in stand te laten. Dat betekent dat de verleende vergunning voor het omzetten van één zelfstandige naar drie onzelfstandige woonruimten voor de locatie Retiefstraat 39-H in Amsterdam, op juiste gronden is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 30 mei 2024 is een aanvraag ontvangen voor een omzettingsvergunning voor de locatie Retiefstraat 39-H in Amsterdam (hierna: locatie) van één zelfstandige woonruimte naar drie onzelfstandige woonruimten. De vergunning is op 10 juli 2024 verleend.

Tegen dit besluit is op 1 augustus 2024 door bezwaarmaker namens de Vereniging van Eigenaren (hierna: de VvE) Retiefstraat 39 een bezwaarschrift ingediend. Op 13 november 2024 heeft bezwaarmaker de bezwaren telefonisch toegelicht. Na dit gesprek is op 22 november 2024 nadere informatie naar bezwaarmaker toegestuurd over toetsing aan de geluidsnormen. Aan bezwaarmaker is gevraagd om uiterlijk 29 november te berichten, wanneer zij de bezwaren nog nader wenst toe te lichten. Nu bezwaarmaker niet meer heeft gereageerd, is op grond van artikel 7:3 onder d Algemene wet bestuursrecht afgezien van een hoorzitting.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam (Bijlage 3, A12). Op grond van deze verordening is het dagelijks bestuur gemandateerd om namens het college te beslissen op bezwaarschriften.

Onderbouwing besluit

Bezwaren:

- Er is geen toestemming gevraagd aan de VvE. De VvE heeft geen toestemming verleend. In de splitsingsakte staat in artikel 25 dat het niet is toegestaan om privé-gedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf.
- De woning (kamers) zijn al verhuurd voor afgifte van de vergunning.
- Er is niet voldaan aan de NEN5077 -eisen bij kamerverhuur van 4 kamers.

Overwegingen:

Ontvankelijkheid bezwaarmakers

Het bezwaarschrift is ondertekend door de bewoners/eigenaren van Retiefstraat 39-1, 39-2, 39-3 en 39-4 en voldoet aan de eisen van de Algemene wet bestuursrecht en kan daarom inhoudelijk worden beoordeeld.

Toestemming van de VvE

De commissie heeft overwogen dat toestemming van de VvE geen voorwaarde is bij de verlening van de vergunning. Een geschil met de VvE is een private aangelegenheid, waar de gemeente geen partij in is. De regels van de gemeente (publiekrechtelijk) staan dus los van de regels van de VvE (civielrechtelijk). De aanvrager is bij het indienen van de aanvraag erop gewezen op te letten of kamerverhuur is toegestaan door de VvE. De vergunning komt niet in de plaats van die benodigde toestemming. Maar het is aan de VvE om op grond van haar eigen regels handhavend op te treden tegen de eigenaar.

Eerdere verhuur zonder vergunning

Vergunninghouder heeft een vergunning aangevraagd om de woning aan drie personen verhuren. Mocht de vergunninghouder de woning eerder hebben verhuurd zonder de vereiste vergunning, dan is dat op zijn/haar risico geweest. Inmiddels is de situatie legaal.

Geluidsnormen

De geluidseisen volgens NEN5077 gelden voor vier kamers. Voor drie kamers, zoals in de onderhavige situatie, gelden geen eisen.

De commissie heeft dan ook overwogen, dat er niet gemeten is of aan de geluidseisen is voldaan, omdat dit geen voorwaarde is nu het om een omzetting van drie kamers gaat.

Geluidsoverlast

Kamerverhuur kan echter een nadelig effect hebben op het woon- en leefklimaat. Het uitgangspunt is echter dat als aan de in de Huisvestingsverordening gestelde voorwaarden wordt voldaan, de voordelen in de regel opwegen tegen de nadelen.

Bezwaarmaker ervaart nu al overlast. Hoewel de commissie de zorgen van bezwaarmaker begrijpt, is geoordeeld dat de effecten op de leefbaarheid en de veranderde samenstelling van wijken al zijn meegewogen bij de vaststelling van de Huisvestingsverordening 2024. De vergunninghouder moet zich echter wel houden aan de voorschriften, waaronder de vergunning is verleend. Als dat niet gebeurt, dan kan, nadat de vergunninghouder/de overlastveroorzakers hierop zijn aangesproken en dit niet is gestopt, een handhavingstraject worden gestart.

Conclusie:

De bezwaarschriftencommissie heeft geadviseerd om het bezwaarschrift ontvankelijk maar ongegrond te verklaren en het bestreden besluit van 10 juli 2024 ongewijzigd in stand te laten.

Advies, afstemming en Participatie

Niet van toepassing.

Financiële onderbouwing

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
AD2024-077309	Stadsdeel Oost Voordracht (pdf)
AD2024-077331	VERTROUWELIJK - advies Retiefstraat 39-I omzetting 021224.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord