Van
[redacted]

Aan
Gemeente Amsterdam
t.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Amsterdam, [redacted] 2020

Onderwerp: bezwaar tegen besluit met kenmerk [redacted] en OLO-nr. [redacted]

Geachte heer, mevrouw,

Als direct belanghebbende [redacted] teken ik bezwaar aan tegen uw besluit van [redacted] 2020 met kenmerk [redacted] waarin u stelt dat voor het onderhavige project "geen omgevingsvergunning vereist is" omdat het niet zou afwijken van het bestemmingsplan. De [redacted] eigenaren van [redacted] willen een grondgebonden eengezinswoning aan de Amsterdamse woningmarkt onttrekken en splitsen in twee eenheden. Ik heb de volgende redenen om bezwaar aan te tekenen tegen het besluit van de gemeente:

1. Afwijking bestemmingsplan [redacted] 2008
In bestemmingsplan [redacted] 2008, Voorschriften, artikel 1 lid 58 staat een heldere definitie van woning: "een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding". De aanvraag voor [redacted] is duidelijk in strijd hiermee: de aanvrager wil één woning splitsen en derhalve laten bewonen door twee of meer huishoudens. Alleen al hierom wijkt het project af van het bestemmingsplan en is de aanvraag zeker vergunningplichtig.

2. Anticipatie op ontwerpbestemmingsplan [redacted] 2018
De aanvraag is ook in strijd met het ontwerpbestemmingsplan [redacted] 2018. In artikel 4.2.1 hiervan wordt een onderscheid gemaakt tussen grondgebonden en gestapelde woningen (Wonen-2 resp. Wonen-1). Het plan stelt de grondgebonden woning expliciet gelijk met een eengezinswoning, "waarbij de aanwezige bouwlagen door één huishouden worden gebruikt". In artikel 4.2.1. wordt dan ook vastgesteld dat bij een aanpassing van het bestand eengezinswoningen aangetoond moet worden dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast. De omgevingsvergunning "zal slechts worden verleend als er sprake is van belangen die zwaarder moeten wegen dan het belang bij het behoud van de bestaande voorraad eengezinswoningen zoals hiervoor is beschreven (nee, tenzij). In dat geval moet ook altijd worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat door de aangevraagde situatie niet wordt aangetast." Als inwoner van Amsterdam verwacht ik dat de overheid ook met de voorgenomen plannen rekening houdt.

3. Onwenselijke overheidssteun voor vastgoedinvesteerders
De soepele praktijk rond vergunningen voor splitsing en verkamering is een klap in het gezicht van hardwerkende Amsterdammers – waaronder veel onderwijzers en zorgverleners – die een huis in de stad willen kopen, iets groter willen wonen, met hun gezin in de stad willen blijven. Zij zijn nagenoeg kansloos tegenover vastgoedinvesteerders die naar hartenlust mogen splitsen en verkameren.

Splitsing en verkamering zijn faciliteiten die in veel gevallen alleen maar nut hebben voor de portemonnee van vastgoedinvesteerders en zouden dan ook met mate moeten worden toegepast, waar er een duidelijk publiek belang mee is gediend. [redacted] en clubs als Woningdelen Amsterdam komen vaak met het kulverhaaltje dat het iets zou doen aan de woningnood onder bijvoorbeeld starters of studenten. Iedereen met hersens weet dat dit een drogredenering is om het eigen asociale gedrag goed te praten. Van de bestuurders in Amsterdam en via hen ook de vergunningverleners zou ik graag het leiderschap zien om keuzes te durven maken die niet de vastgoedinvesteerder maar de burger op één zetten.

4. Precedentwerking commerciële ontwikkelingen

De ontwikkeling is misschien al te ver gaande om nog van precedentwerking te spreken. Het hek lijkt van de dam. Hoe het ook zij, het is kennelijk bijzonder lonend een eengezinswoning te splitsen in kleinere, al dan niet zelfstandige eenheden. De splitsing van deze woning heeft een verdere precedentwerking voor commerciële investeerders. Dat zal de woningprijzen verder onder druk zetten op een plek waar voorheen nog relatief betaalbare grondgebonden gezinswoningen beschikbaar waren voor mensen met gewone banen. Om het woningbestand in balans te houden is het van belang dat commerciële belangen ondergeschikt blijven aan de belangen van de inwoners van Amsterdam. Want er blijft een uitdrukkelijke behoefte aan grondgebonden eengezinswoningen. Ter illustratie van wat het tekort aan eengezinswoningen onder meer betekent:

- Nu al vertrekt 40 procent van de jonge gezinnen binnen vier jaar na de geboorte van het eerste kind uit Amsterdam (CBS, 7 november 2017). In 2018 verhuisde 12 procent van de gezinnen met kinderen jonger dan vier jaar uit Amsterdam naar een andere gemeente (CBS, 26 juni 2019).
- Mede door gebrek aan betaalbare woonruimte kampt Amsterdam met een groot tekort aan leerkrachten (Parool, 1 november 2019, "Leraren vertrekken met honderden tegelijk uit grote steden"). Hetzelfde speelt bij o.a. verpleegkundigen en politieagenten.

5. Sociale gevolgen

De wijze van bewoning in deze buurt is door de leeftijd van de woningen, de noodzaak en ruime mogelijkheden om er aan te klussen en knutselen, van een intensieve aard. Mensen zijn trots op hun woning, hebben er vaak veel tijd, geld en energie in gestoken. Dit geeft een sterke band met de plek en een relatief grote wil om een succes te maken van de buurt.
In een situatie waarin een groot deel van de woningen is getransformeerd tot appartementen en kamers zal sprake zijn van een ander type bewoning. Er is door vele buurtbewoners en door de gemeente zelf al vele jaren veel geïnvesteerd in een zeer sociale woonomgeving. De manifestaties daarvan zijn legio, niet alleen in sociale contacten, maar ook in fysieke verschijningen met een uitgesproken verbindend karakter als de [redacted] en de [redacted]. Met de initiatieven proberen bewoners ook een bijdrage te leveren aan een goed leefklimaat voor de omliggende buurten door bij te dragen aan gemengd onderwijs, draagvlak voor voorzieningen als scholen en winkels en samenhang.

Het moge duidelijk zijn: naar mijn stellige overtuiging is de aanvrager zeker vergunningplichtig en zou de gemeente een zorgvuldige belangenafweging moeten maken. Indien gewenst licht ik mijn bezwaren graag mondeling toe.

Met vriendelijke groet,

[redacted]