VN2026-003701
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuidoost van 31 maart 2026

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B5

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

**Onderwerp**

Beslissen op het bezwaarschrift gericht tegen het besluit van 11 december 2025 waarbij een vergunning is verleend voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte in vier onzelfstandige woonruimten op de locatie Lambert Rimastraat 100.

**Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuidoost besluit**

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ongegrond te verklaren;
- het besluit van 11 december 2025 in stand te laten onder wijziging van de motivering ten aanzien van de grondslag.

**Kernboodschap**

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het besluit van 11 december 2025 in stand te laten onder wijziging van de motivering ten aanzien van de grondslag. Dat betekent dat de omzettingsvergunning terecht is verleend.

**Bestuurlijke achtergrond**

Op 21 november 2025 is een aanvraag ingediend voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte in vier onzelfstandige woonruimten op de locatie Lambert Rimastraat 100. Op 11 december 2025 is deze vergunning verleend onder de in het besluit gestelde voorwaarden.

Tegen dit besluit is op 22 december 2025 bezwaar ingediend door een omwonende (bezwaarmaker).

**Bestuurlijke prioriteit**

n.v.t.

**Wettelijke grondslag**

Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022 (bijlage 3, A.12).

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

**Onderbouwing besluit**

Het bezwaar houdt, samengevat, het volgende in:

- Overlast: eerdere kamerverhuur binnen het woonblok heeft geleid tot overlast.
- Parkeerdruk: meer bewoners zorgen voor een verdere toename van de druk op de toch al beperkte parkeervoorzieningen.

- Ongeschiktheid van de woning voor kamerverhuur en negatieve impact op het woongenot: de woning is niet geschikt voor kamerverhuur aan meerdere personen en kan beter als één zelfstandige woonruimte worden verhuurd. Het woongenot van omwonenden wordt hierdoor geschaad. Daarnaast voert bezwaarmaker aan dat het splitsen van eengezinswoningen in meerdere onzelfstandige woonruimten afbreuk doet aan het ruimtelijke en sociale karakter van de wijk, die gericht is op gezinnen.
- Gebrek aan sociale binding: korte verhuurperiodes leiden tot een gebrek aan betrokkenheid bij de buurt, wat afbreuk doet aan de sociale cohesie in een gezinsgerichte woonomgeving.
- Veiligheid: tijdelijke huurders zorgen voor een toename van het gevoel van onveiligheid in de buurt.
- Bescherming van schaarse gezinswoningen: gezinswoningen zijn schaars in Amsterdam. Splitsing verkleint het aanbod van geschikte woningen voor gezinnen.

De bezwaarschriftencommissie overweegt t.a.v. de bezwaargronden als volgt:

Overlast

Met het pand- en wijkquotum, het maximum aantal kamers per om te zetten zelfstandige woonruimte en de eis dat een kamer in beginsel niet door meer dan één volwassene mag worden bewoond, is ruimtelijke sturing beoogd. Deze voorwaarden borgen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, waardoor er geen ruimte meer is voor een individuele belangenafweging. Bij het vaststellen van het quotum is deze afweging al gemaakt. Zolang het quotum niet is bereikt, weegt het belang van de eigenaar zwaarder dan het belang van het beschermen en behouden van de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

De rechtbank heeft eerder geoordeeld dat zorgen over leefbaarheid geen reden zijn om een vergunning te weigeren, omdat de gemeente de impact op de leefbaarheid al zorgvuldig heeft meegewogen en voorwaarden heeft verbonden aan de vergunning. Bij toekomstige overlast kunnen bewoners een handhavingsverzoek indienen, en bij structurele overlast kan de omzettingsvergunning worden ingetrokken.

De invoering van de wijk- en pandquota vanaf 1 april 2020 heeft niet alleen tot doel om te sturen op de samenstelling van de woonruimtevoorraad, maar ook om een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen. Door het vaststellen van een maximaal aantal omzettingen per wijk en per pand, een maximaal aantal kamers en individuele huurders en een maat voor de gezamenlijke ruimte, is geborgd dat de druk van onzelfstandige woningen op wijken en buurten niet onaanvaardbaar wordt.

Kamergewijze verhuur hoeft niet zonder meer tot negatieve gevolgen te leiden voor de omgeving, maar kan onder de voorschriften van goed verhuurderschap ook tot verbetering van de situatie in een buurt leiden. Eventuele overlast, zoals geluidsoverlast, is reeds meegenomen in de belangenafweging. Bewoners kunnen bij daadwerkelijke overlast een handhavingsverzoek indienen, zoals ook bevestigd in eerdere uitspraken van de rechtbank.

Parkeerdruk

De bezwaarschriftencommissie stelt vast dat het aspect parkeren geen onderdeel uitmaakt van het toetsingskader bij de beoordeling van een aanvraag om een omzettingsvergunning.

Ten overvloede overweegt de bezwaarschriftencommissie evenwel het volgende. Bij de totstandkoming van de regeling is door Verkeer en Openbare ruimte beoordeeld dat omzetting niet leidt tot een zodanige toename van de parkeerdruk of behoefte aan fietsparkeerplaatsen dat dit vanuit ruimtelijk oogpunt onaanvaardbaar moet worden geacht.

Bezwaarmaker kan daarnaast via het online formulier Melding openbare ruimte aandacht vragen voor extra parkeervakken.

Ongeschiktheid van de woning voor kamerverhuur en negatieve impact op het woongenot

Allereerst kan worden afgevraagd in hoeverre de omzetting naar onzelfstandige woonruimtes voor vier personen leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Niet aannemelijk is dat kamergewijze bewoning door vier personen zodanig intensiever is dan bewoning door een regulier huishouden.

De bezwaarschriftencommissie verwijst hierbij wederom naar de HVV. De HVV biedt expliciet de mogelijkheid om zelfstandige woonruimten om te zetten naar onzelfstandige woonruimten, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Deze voorwaarden zoals het pand- en wijkquotum en het maximum aantal kamers per woning zijn specifiek ontworpen om een balans te waarborgen tussen verschillende woonvormen en om de leefbaarheid in de wijk te beschermen. De mogelijkheid tot kamerverhuur is daarmee een bewuste keuze binnen het gemeentelijk beleid, waarbij rekening is gehouden met de behoefte aan diverse woonvormen in de stad.

Gebrek aan sociale binding

Kamergewijze verhuur leidt niet per definitie tot negatieve gevolgen voor de leefomgeving in een wijk. Kamerverhuur kan in sommige gevallen ook leiden tot verbetering van een wijk. Het pand- en wijkquotum zijn specifiek ontworpen om een balans te waarborgen tussen verschillende woonvormen en om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen. Daarnaast is in beginsel bepaald dat per kamer maximaal één volwassenen mag wonen, wat bijdraagt aan het beperken van de druk op de leefomgeving. Deze voorwaarden zijn opgesteld om de leefbaarheid en de sociale cohesie in de buurt zo goed mogelijk te beschermen.

Veiligheid

Aan de omzettingsvergunning zijn voorwaarden verbonden waaraan de vergunninghouder zich dient te houden om de leefbaarheid en veiligheid van omwonenden te waarborgen. De belangenafweging is daarbij verdisconteerd in het pand- en wijkquotum, die specifiek zijn ontworpen om een balans te waarborgen tussen verschillende woonvormen en om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen.

Omdat de woning bewoond wordt door meerdere huurders die er hun hoofdverblijf hebben, blijft sprake van een bewoonde woning. Hierdoor kan niet worden gesproken van een structurele verstoring van de veiligheid of de leefkwaliteit in de omgeving. Het gebruik van de woning door meerdere personen binnen de gestelde voorwaarden kan dan ook niet worden gezien als een onevenredige aantasting van de veiligheid of leefkwaliteit.

Indien zich desondanks situaties van overlast voordoen, kunnen omwonenden hiervan melding maken bij de gemeente. De gemeente kan in dat geval een handhavingstraject starten en zo nodig handhavend optreden tegen de vergunninghouder.

Bescherming van schaarse gezinswoningen

De bezwaarschriftencommissie overweegt dat er in deze tijd verschillende soorten huishoudens - gezinnen, alleenstaanden en jongeren die een woning delen - bij elkaar in een wijk wonen. Om een balans te bewaren is er een pand- en wijkquotum ingesteld.



*Gegenereerd: vTER VERGADERING*

Omdat het quotum niet is overschreden, biedt het beleid ruimte voor het verlenen van de vergunning. Het beleid voorziet niet in een individuele belangenafweging, omdat de bescherming van de woningvoorraad reeds is verwerkt in het quotumsysteem.

Conclusie
Volgens de bezwaarschriftencommissie is de omzettingsvergunning terecht verleend. De aanvraag voldoet aan de voorwaarden uit de Huisvestingsverordening en er zijn geen omstandigheden gebleken op grond waarvan geconcludeerd kan worden dat niet aan de voorschriften uit de HVV is voldaan.

**Advies en afstemming**

n.v.t.

**Duurzaamheid**

Niet van toepassing, in deze bezwaarprocedure spelen doelen van duurzaamheid geen rol.

**Participatie**

n.v.t.

**Financiële onderbouwing**

n.v.t.

**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 |
|---|---|
| AD2026-017155 | Stadsdeel Zuidoost Hamervoordracht (pdf) |
| AD2026-017320 | VERTROUWELIJK - Advies bezwaarschriftencommissie - JB.25.017825.001 - Lambert Rimastraat 100.pdf (pdf) |

**Uitslag**

A Akkoord