Gemeente Amsterdam

Advies

Zaaknummers: JB.20.006195.001,002, 003, 004

Advies van de bezwaarschriftencommissie over de bezwaarschriften van:

- 22 april 2020 van [redacted];
- 4 mei 2020 van [redacted];
- 21 maart 2020 van [redacted];
- 22 december 2020 van [redacted].

De bezwaarschriften richten zich tegen het besluit van 31 maart 2020.
Met het besluit is een vergunning verleend voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar zes onzelfstandige woonruimten op de locatie Clauskindereweg [redacted] in Amsterdam.

Aan het college van burgemeester en wethouders,

1. Advies.

Wij, de bezwaarschriftencommissie van het Juridisch Bureau, adviseren om:

- de bezwaarschriften van:
  - 22 april 2020 van [redacted];
  - 4 mei 2020 van [redacted]
  - 21 maart 2020 van [redacted],
  ontvankelijk en ***ongegrond*** te verklaren;
- het bezwaarschrift van:
  - 22 december 2020 van [redacted],
  kennelijk niet-ontvankelijk te verklaren;
- het besluit van 31 maart 2020 ***in stand te laten*** met dien verstande dat:
  a. het kopje "*voorschriften*" in "***voorwaarden***" wordt gewijzigd;
  b. artikel 3.3.3 als intrekkingsgrond in ***"artikel 3.3.2 van de Huisvestingsverordening 2020"*** wordt gewijzigd;

c. wordt opgenomen het ***voorschrift*** van ***artikel 3.3.13 lid 2 sub c van de Huisvestingsverordening 2020*** dat er **"*geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woning optreedt*".**

Dat betekent dat de vergunning van 31 maart 2020 voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar zes onzelfstandige woonruimten op de locatie Clauskindereweg [redacted] in beginsel op juiste gronden is verleend, maar dat er twee wijzigingen dienen te worden aangebracht en een toevoeging dient te worden opgenomen.

Hierna leest u waarom wij dit adviseren.

2. Aanleiding.

- Op 27 februari 2020 diende Woningdelen Amsterdam namens [redacted] (hierna: eigenaar) een aanvraag in voor een vergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar zes onzelfstandige woonruimten voor de locatie Clauskindereweg 37.
- Bij besluit van 31 maart 2020 (kenmerk NW20-10631) is de vergunning voor omzetting (hierna: vergunning) verleend.
- De volgende bezwaarden diende bezwaarschriften in tegen het besluit:
  - [redacted] op 22 april 2020;
  - [redacted] op 4 mei 2020;
  - [redacted] op 21 maart 2020;
  - [redacted] op 22 december 2020.

3. Ontvankelijkheid.

- Het bezwaarschrift van bezwaarde [redacted] is op 22 december 2020 ontvangen.

De bezwaartermijn verstreek op 12 mei 2020. Het bezwaarschrift is daarom te laat ingediend. Aan bezwaarde is gevraagd naar de reden voor de te late indiening om te kunnen beoordelen of er sprake is van een verschoonbare termijnoverschrijding.

Op 22 december 2020 gaf bezwaarde [redacted] het volgende aan:
"De reden dat ik te laat ben met het bezwaar is omdat ik nooit door de gemeente amsterdam of VVE op de hoogte gesteld ben dat er een vergunning verkamering zal worden uitgegeven voor nummer [redacted]. Ik moest er zelf achter komen en het zelf in de praktijk ervaren nadat de bezwaar termijn van 2-11-2020 al was verstreken, de eigenaar was immers ook aan het verbouwen in die tijd niet wetende dat er per november 6 individuele personen er zouden gaan wonen. In het vergunningsbesluit kamerverhuur pagina 2 staat omtrent "Toestemming Vereniging van Eigenaren (VvE), dit is dus nooit gebeurd noch overlegd met de eigenaren, zodoende ik ook nooit ben geïnformeerd. Ik vind ook dat de gemeente amsterdam tekort is geschoten hierin en de bewoners geïnformeerd moest hebben, zodat er op tijd bezwaar gemaakt kon worden aangezien het nu om 4 woningen X 6 bewoners gaat.

Wij stellen vast dat het besluit op 31 maart 2020 is bekend gemaakt door verzending aan de eigenaar. De bezwaartermijn van zes weken verstreek op 12 mei 2020. Daarnaast is op 1 april 2020 op de website bekendmakingen van de gemeente Amsterdam de vergunning gepubliceerd. Bezwaarde had op de hoogte kunnen zijn van de afgifte van de vergunning. Op de gemeente Amsterdam rust niet de verplichting om omwonenden te informeren over de afgifte van een vergunning, tenzij er een zienswijze naar aanleiding van een aanvraag is ingediend.
De redenen die bezwaarde aangeeft zijn, volgens jurisprudentie, geen redenen om de termijn overschrijding voor het indienen van het bezwaarschrift verschoonbaar te achten op grond van artikel 6: 11 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Omdat bezwaarde kennelijk niet-ontvankelijk is in zijn bezwaarschrift, is van het horen van hem afgezien op grond van artikel 7: 3 van de Awb.
Wij adviseren om bezwaarde [redacted] *kennelijk niet-ontvankelijk te verklaren*.

- Het is vaste rechtspraak dat degene die ter plaatse van zijn woning of perceel feitelijke gevolgen kan ondervinden van een activiteit die een besluit toestaat in beginsel "belanghebbende" is bij dat besluit, tenzij geen sprake is van gevolgen van enige betekenis. Het gaat om "afstand tot", "zicht op" en "ruimtelijke uitstraling van de activiteit".

Bezwaarden wonen in de directe nabijheid van de woning aan Clauskindereweg [redacted].
Zij wonen naast, boven of onder de woning of ondervinden op andere wijze gevolgen van de vergunning, omdat ze of op dezelfde galerij of in hetzelfde pand wonen of een trap of lift delen.
Zij zijn daarom "belanghebbenden" bij het besluit.
De bezwaarschriften voldoen daarnaast aan de overige eisen die de Awb daaraan stelt.
Het bezwaarschrift van bezwaarde [redacted] is als zienswijze ingediend. Het wordt als een bezwaarschrift behandeld omdat het niet is meegenomen in de besluitvorming van de vergunning.
Wij achten bezwaarden *ontvankelijk* in hun bezwaarschriften en behandelen die inhoudelijk.

4. Bezwaren.

4.1. *Geen toestemming voor omzetting.*

In de splitsingsakte van het pand staat dat het wijzigen van de bestemming uitsluitend gedaan kan worden met toestemming van de vergadering van de leden of van het bestuur van de Vereniging van Eigenaren (hierna: VvE).
De eigenaar heeft dit niet gedaan. De vergunning is daarom onrechtmatig aangevraagd.

4.2. *Teveel omzettingen in het pand.*

Er zijn vijf vergunningen in het pand met vierenvijftig woningen verleend, wat te veel is.

4.3. *Leefbaarheid / sociale cohesie*.

- Permanente bewoning en het contact met de eigenaren verdwijnt.
- Anonieme bewoners, grote doorstroming, andere woonculturen, geen gevoel van gezamenlijke verantwoordelijkheden en geluidsoverlast.
- Eengezinswoningen verdwijnen en daarmee de algemene voorzieningen uit de buurt.
- De omliggende woningen dalen in waarde.
- Het karakter van de straat en de wijk verandert.

- In omringende wijken wordt ook veel verkamerd, waar niet naar wordt gekeken.
- De kamers voldoen niet aan het bouwbesluit bijv. weinig daglicht.

4.4. *Wijziging beleid.*
- Een koopwoning moet weer bewoond worden door de eigenaar.
- Het beleid moet zijn "overlast voorkomen" in plaats van "achteraf in grijpen".

5. Hoorzitting.

Vanwege de Corona maatregelen is aan het "horen" als volgt invulling gegeven. Op 7 januari 2021 vond er een digitale hoorzitting via Microsoft Teams plaats. Naast deze bezwaarschriften zijn ook (vrijwel identieke) bezwaarschriften van anderen behandeld tegen drie vergunningen voor omzettingen van woningen in zes onzelfstandige woonruimten in het pand te weten nummers [redacted], die ook aan deze eigenaar zijn verleend.
Tijdens de hoorzitting zijn bezwaarden [redacted] door de bezwaarden aangewezen om namens hun het woord te voeren.
De bezwaargronden zijn algemeen van aard. Zij hebben niet specifiek betrekking op een bepaald nummer. Wat op de hoorzitting is besproken, wordt in alle adviezen opgenomen.

Aan de hoorzitting namen deel:

- Bezwaarden:

- [redacted];
- [redacted]
- [redacted];
- [redacted];
- [redacted];
- [redacted];
- [redacted];
- [redacted];
- [redacted].

<u>Afwezig:</u>
- [redacted], met bericht van verhindering. Als hun gemachtigde treedt [redacted] op;
- [redacted]
- [redacted];
- [redacted]

- Vertegenwoordigers namens het college van burgemeester en wethouders:

- [redacted], vergunningverlener nummers [redacted];
- [redacted], vergunningverlener nummer [redacted];
- [redacted], vergunningverlener nummer [redacted]

- De eigenaar: [redacted].

Bezwaarden gaven - samengevat - de volgende aanvullingen op hun bezwaarschriften:

[redacted]:
- het is een komen en gaan van mensen met trolleys, wat duidt op een korte huurperiode;
- de kamers zijn niet allemaal en altijd verhuurd, wat moet;
- nummer [redacted] was al bewoond tijdens de verbouwing;
- aan de afdelingen Handhaving en Wonen is gevraagd of de eigenaar zich aan de brandveiligheidseisen en grootte van de kamers houdt, doch er is geen reactie ontvangen;
- het stadsdeel heeft ook geen controle op naleving van de vergunning uitgevoerd.

[redacted]:
- er is toestemming van de vergadering van de leden van de VvE nodig voor de omzetting;
- de toestemming is niet gevraagd;
- de eigenaar heeft nooit een vergadering van de leden van de VvE bijgewoond;
- huurders blowen op de galerij, tij en ontij, wat voor stankoverlast in de slaapkamers zorgt;
- er spelen kinderen op de galerij, wat het blowen onrechtmatig maakt;
- hij krijgt aanvaringen met huurders en probeert oplossingen te zoeken, doch zonder resultaat;
- overlast wordt gemeld bij het bestuur van de VvE, dat het probeert op te lossen;
- klachten worden daarom niet gemeld bij het Meldpunt Zorg & Woonoverlast (hierna: Meldpunt);
- het pand heeft als bijzonderheid dat het ook als woonzorg is aangewezen; er wonen mensen met beperkingen; teveel omzettingen is niet goed voor hun;
- er is juridisch advies ingewonnen of de eigenaar toestemming nodig heeft van de vergadering van de leden van de VvE voor de omzetting.

De vertegenwoordigers gaven - samengevat - de volgende reactie:

[redacted]:
- het doel van de vergunning is om kamerverhuur mogelijk te maken voor langdurig gebruik;
- het doel is niet toeristisch (kort) verhuur;
- er wordt vóór het verlenen van de vergunning aan het Meldpunt gevraagd of er klachten van overlast zijn, maar die waren er niet.

[redacted]:
- als de aanvraag om de omzetting aan de voorwaarden van de Huisvestingsverordening 2020 (hierna : Hvv) voldoet zoals een gezamenlijke verblijfsruimte van elf meter lang en drie meter breed, geen overlast bekend is en de tekeningen goed zijn, dan wordt de vergunning verleend;
- er gelden geen eisen voor de grootte van de kamers.

[redacted]:
- het bestuur van de VvE moet de overlast proberen op te lossen met de veroorzakers;
- als er geen oplossing wordt gevonden, dan kan het Meldpunt worden ingeschakeld;
- als het Meldpunt geen oplossing kan bereiken en is er sprake van structurele overlast, dan kan de vergunning ingetrokken worden;
- zij zal de afdeling Handhaving vragen als de eigenaar zich aan de melding brandveiligheidseisen heeft gehouden en als de Dienst Wonen de geluidsrapporten heeft goedgekeurd;
- per etage zijn er veertien woningen; volgens het pandquotum mag 25 % omgezet worden, dus mogen er drie vergunningen per etage verleend worden;
- omdat de eigenaar de bestemming van de woning niet wijzigt, het blijft "wonen", heeft hij geen toestemming van de vergadering van de leden van de VvE nodig.

De eigenaar voerde - samengevat - het volgende aan:
- twee van de vier woningen zijn al langer in zijn bezit;
- hij verhuurt die aan zes huurders voor minimaal een jaar;
- twee woningen heeft hij recent gekocht en verbouwd;
- nummer[redacted] is net verbouwd;
- hij gaat nu huurders zoeken;
- hij heeft de meldingen brandveilig gebruik gedaan;
- in het huishoudelijk reglement staat dat er niet mag worden gerookt in de openbare ruimte; de galerij hoort daar niet toe, daarom is roken toegestaan;
- van blowen is hij niet op de hoogte;
- in het huishoudelijk reglement staat dat kinderen niet op de galerij mogen spelen;
- hij zal de eerst volgende vergadering van de leden van de VvE bijwonen;
- in de splitsingsakte staat niet dat hij toestemming nodig heeft van de vergadering van de leden van de VvE voor de omzetting; de bestemming wijzigt niet; het blijft "wonen";
- hij gaf zijn telefoonnummer en emailadres aan de bezwaarden, zodat zij hem kunnen benaderen als zij overlast hebben van de huurders.

Wij hebben het volgende afgesproken:
- de vertegenwoordigers zullen ons binnen drie weken melden wat de bevindingen met betrekking tot de meldingen brandveilig gebruik en de geluidsrapporten zijn;
- bezwaarden en de eigenaar zullen een dialoog met elkaar aangaan om problemen op te lossen.

Op 19 januari 2021 ontvingen wij van de vertegenwoordiger [redacted] de volgende stukken:
- de rapporten interne geluidsisolatie van de vier woningen;
- mails van Dienst Wonen waaruit akkoordbevinding van de geluidsrapporten blijkt;
- de meldingen brandveilig gebruik van de vier woningen;
- bevestigingen van de afdeling Handhaving waaruit akkoordbevinding van de meldingen brandveilig gebruik blijkt;
- een mail van de afdeling Handhaving van 19 januari 2021 met een reactie op de vraag om een controle op locatie uit te voeren.

Wij hebben bezwaarden [redacted] gemeld dat wij stukken hebben ontvangen waaruit blijkt dat de geluidsrapporten en de meldingen brandveilig gebruik akkoord zijn. Ook hebben wij hun gemeld waarom er geen controle op locatie kan plaatsvinden.

In het advies wordt ingegaan op het betreffende geluidsrapport en de melding brandveilig gebruik. De reactie van de afdeling Handhaving waarom er geen controle op locatie uitgevoerd kan worden, wordt in de adviezen opgenomen.

6. Toepasselijke wet- en regelgeving

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

7. Overwegingen

Wij beoordelen of de vergunning van 31 maart 2020 op juiste gronden is verleend.

7.1. Algemeen.

Om de leefbaarheid en de samenstelling van de woonruimtevoorraad te beschermen, zijn een aantal voorwaarden opgenomen in de Hvv waaraan moet zijn voldaan om een vergunning te kunnen krijgen. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te borgen, wordt een vergunning onder voorwaarden en/of voorschriften verleend.
Voor vergunningen die vóór 1 april 2020 (voor de invoering van het quotum vereiste) zijn verleend geldt dat er een belangenafweging moet worden gemaakt tussen het belang van de eigenaar enerzijds en het belang van het behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid anderzijds. Als het belang van de eigenaar groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad, dan wordt de vergunning verleend. Als het belang van het behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter was, maar kon dit belang door het stellen van voorwaarden en/of voorschriften aan de vergunning voldoende worden gediend, dan wordt de vergunning verleend. Als niet, dan werd de vergunning geweigerd (artikel 3.3.1 lid 2 van de Hvv).

7.2. Toetsingskader.

Het juridisch kader van de vergunning staat in de:

- Huisvestingswet 2014 (hierna: Hw):
  - artikel 21 sub c
- Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (Hvv):
  - artikel 3.1.1. lid 3 sub c : vergunningplicht
  - artikel 3.3.1. lid 1 en 2 : weigeringsgronden
  - artikel 3.3.2 : intrekkingsgronden
  - artikel 3.3.13 lid 1 : voorwaarden
  - artikel 3.3.13 lid 2 : voorschriften
- Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020, hoofdstuk 6 (hierna: nadere regels):
  - artikel 2 : geluidseisen.

7.3. Juridische toets

- Wij leiden uit het meet- en indelingsrapport af dat de woning een gezamenlijke verblijfsruimte heeft van 18,49 vierkante meter lang en 3,72 meter breed.
Aan de voorwaarde van artikel 3.3.13 lid 1 sub a van de Hvv wordt voldaan.

- Omdat kamerverhuur impact heeft op de directe leefomgeving, moet worden voldaan aan geluidseisen. Hiermee wordt een negatief effect op de leefbaarheid voorkomen.
In hoofdstuk 6 artikel 2 van de nadere regels staat dat "*de geluidsoverdracht tussen de woning waar de aanvraag betrekking op heeft en de omliggende woningen heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil niet kleiner dan 47 dB en een volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau niet groter 59 dB. Daarnaast mag de vloerbedekking de geluidsisolatie niet verslechteren".*
Uit het rapport interne geluidsisolatie van 6 februari 2020 blijkt dat:
- de lucht geluidisolatie (DnT.A.K) 62,0 dB (> 47) volgens klasse 1 NEN 1070 bedraagt;
- de contact geluidisolatie (Ln T.A) 46,5 dB (<59) volgens klasse 1 NEN 1070 bedraagt.
Binnen zes maanden nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, moet sprake zijn van ingebruikname en zijn voldaan aan de geluidseisen. Dit moet worden gereed gemeld.
Op 30 december 2019 heeft Dienst Wonen het geluidsrapport akkoord bevonden.

- De woning is, volgens het Kadaster, niet vanaf 1 januari 2020 ontstaan door woningvorming.
Aan de voorwaarde van artikel 3.3.13 lid 1 sub f van de Hv wordt voldaan.

Omdat de aanvraag aan de voorwaarden voldoet, constateren wij dat de vergunning in beginsel op juiste gronden is verleend.

7.4. Besluit.

In het besluit staat dat aan de vergunningvoorschriften worden verbonden zoals de grootte van de gezamenlijke verblijfsruimte, de geluidseisen en de gereed melding. Wij merken op dat dit niet de voorschriften zijn van artikel 3.3.13 lid 2 van de Hvv, maar de voorwaarden van artikel 3.3.13 lid 1 sub a, c en d van de Hvv.
Wij adviseren om het kopje "voorschriften" in heroverweging te wijzigen in "***voorwaarden***".

In (de bijlage bij) de vergunning staat dat die ingetrokken kan worden op grond van artikel 3.3.3 van de Hvv. Wij merken op dat dit artikel niet juist is. Het is artikel 3.3.2. van de Hvv.
Wij adviseren om artikel 3.3.3 van de Hvv als intrekkingsgrond van een vergunning in heroverweging te wijzigen in **"*artikel 3.3.2 van de Hvv*".**

In het besluit staat dat bij vijf of meer wooneenheden een melding brandveilig gebruik vereist is. Op 26 maart 2020 heeft de eigenaar de melding brandveilig gebruik van de woonfunctie ten behoeve van kamergewijze verhuur gedaan.
Op 27 maart 2020 heeft de afdeling Handhaving de melding getoetst aan de indieningsvereisten van het Bouwbesluit 2012 en is de melding akkoord bevonden.

7.5. Bezwaargronden.

- *Geen toestemming voor omzetting* (**4.1**).

Het bestaan van een privaatrechtelijke belemmering, geen toestemming hebben voor de omzetting van de vergadering van de leden of van het bestuur van de VvE, levert geen weigeringsgrond op. Dit kan alleen een rol spelen als er ruimte is om een nadere bestuurlijke afweging te maken. Dat is hier niet het geval. De eigenaar is belanghebbende bij de ontvankelijke aanvraag. Het staat niet vast dat hij geen gebruik kan maken van de vergunning. Hij zou vervangende instemming aan de civiele rechter kunnen vragen.
De bezwaargrond is ongegrond.

- *Teveel omzettingen in het pand* (**4.2**).

De aanvraag dateert van vóór de inwerkingtreding van het quotum vereiste per 1 april 2020.
Er hoefde niet getoetst te worden aan het wijk- en pand quotum.
Ten overvloede merken wij op dat in de nadere regels is bepaald dat per 1 april 2020 het wijk quotum in de wijk Osdorp-Midden 278 bedraagt. Er zijn 175 vergunningen verleend, zodat er ruimte is voor 102.
Aan het pand quotum is voldaan, omdat er niet meer dan drie vergunningen per etage zijn verleend.
De bezwaargrond is ongegrond.

- *Leefbaarheid / sociale cohesie* (**4.3**).

De bezwaren gaan niet over de vergunningsvoorwaarden, maar over de invloed op de leefbaarheid door de wijze van bewoning.

Niet gebleken is dat de omzetting onevenredige gevolgen heeft voor omwonenden. Er is geen klachtendossier bekend. Bezwaarden hebben niet op grond van objectieve feiten en omstandigheden aangetoond dat er sprake is van overlast. Er zijn ook geen omstandigheden aanwezig die zo bijzonder zijn dat moet worden afgeweken van het beleid.
De effecten op de leefbaarheid en de veranderde samenstelling van wijken zijn al meegenomen bij de vaststelling van de regelgeving. Wij zien in jurisprudentie (rechtbank Amsterdam 11 februari 2020 en 3 maart 2020) een bevestiging van deze overwegingen:

- *Het beoordelen van overlast omdat de voorschriften worden overtreden ligt buiten de omvang van het geschil. Als overlast ervaren wordt, kan er een verzoek om handhaving worden in gediend.*
- *Bij het opstellen van de voorwaarden, is rekening gehouden met de verschillende aspecten die verkamering met zich mee kan brengen voor de leefbaarheid van een buurt. Door dit bij het beleid te betrekken en de beperkingen en grenzen die daarbij zijn gesteld, is redelijk beleid vastgesteld.*
- *Het ligt in de lijn der verwachting dat er in deze tijd in een stad verschillende soorten huishoudens - gezinnen, alleenstaanden en jongeren die een woning delen - bij elkaar in een wijk wonen.*

De bezwaargrond is ongegrond.

Wij merken op dat aan de vergunning niet het voorschrift van artikel 3.3.13 lid 2 sub c van de Hvv is verbonden dat "geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woning optreedt". Door dit voorschrift op te nemen kunnen negatieve effecten op de leefbaarheid worden voorkomen. Het geeft omwonenden de mogelijkheid om een handhavingsverzoek in te dienen als het voorschrift niet wordt nageleefd.
Wij adviseren om in heroverweging het *voorschrift* van ***artikel 3.3.13 lid 2 sub c van de Hvv*** dat er "*geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woning optreedt*" in de vergunning op te nemen.

- *Wijziging beleid* (**4.4**).

Wij toetsen als regelgeving juist is toegepast op de aanvraag. Wij kunnen niet adviseren over vastgestelde regelgeving. De gemeenteraad c.q. het college van burgemeester en wethouders (de politiek) gaan hierover.
De bezwaargrond is ongegrond.

Naar aanleiding van de bezorgdheid van de bezwaarden tijdens de hoorzitting omtrent de brandveiligheid, is aan de vertegenwoordigers gevraagd om na te gaan of er een inspectie op locatie uitgevoerd kan worden.
Wij ontvingen de volgende reactie van de afdeling Handhaving:
In verband met Covid, voeren wij geen controles binnen in woningen uit die in gebruik zijn, tenzij urgent. Dit valt daar niet onder, dit is niet urgent. Dit conform de werkafspraken die stadsbreed gemaakt zijn.
De eigenaar van deze woning is een professionele verhuurder, met veel panden in Amsterdam.

Vanuit controles bij andere panden van deze eigenaar is gebleken dat hij zich aan de regels van de vergunning en melding houdt.

Geluidsrapport:
De woning is betonbouw, uit 2005. Dit houdt in dat de woning standaard voldoet aan de geluidseisen die zijn gesteld aan de verleende omzettingsvergunning.
In het geluidsrapport wordt wel aangegeven dat op de kale bouwmuren, een laag stucwerk wordt aangebracht ter verbetering. Deze stuclaag is waarschijnlijk aanwezig, de eigenaar kan dit vast aantonen door middel van foto's.
Daarnaast wordt vermeld dat de vloeren al voldoen, maar er toch een Isogold ondervloer wordt aangebracht. Hierop zien wij niet toe, omdat dit geen vereiste is.

Voor de gebruiksmelding:
Een woning is altijd al een brandcompartiment, dit wijzigt niet door het veranderende gebruik. Hierdoor is de veiligheid van omwonenden al vastgesteld.
De woning is al voorzien van een rookmelder in de vluchtroute. Omdat het gebruik wijzigt, moeten er extra gekoppelde rookmelders komen in de onzelfstandige kamers en brandblussers in de keuken en hal. Dit is vooral voor de veiligheid van de bewoners zelf, zodat een brand snel wordt ontdekt en iedereen hiervoor wordt gewaarschuwd.
De vergunninghouder/indiener van de gebruiksmelding dient zich hier aan te houden en ervoor te zorgen dat deze voorzieningen zijn getroffen. Dit zal hij dan ook graag aantonen aan de hand van foto's.

Gelet op het feit dat het geluidsrapport en de melding brandveiligheid akkoord zijn bevonden, zien wij geen reden om hieraan te twijfelen. Temeer daar er geen contra indicaties zijn overlegd.

8. Conclusie

Het belang van de eigenaar, creëren van een groter woningaanbod voor alleenstaanden, prevaleert, mits wordt voldaan aan de voorwaarden, boven het belang van het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad, mits dit wordt onderbouwd. Het lijkt ons onvoldoende evident dat structureel sprake is van een negatief effect op de leefbaarheid als gevolg van de omzetting. Daarom kan, door het stellen van het voorschrift van artikel 3.3.13 lid 2 sub c van de Hvv aan de vergunning, de bescherming van de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid voldoende worden gewaarborgd.

Wij concluderen dat de vergunning van 31 maart 2020 voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar zes onzelfstandige woonruimten op de locatie Clauskindereweg [redacted] in beginsel op juiste gronden is verleend, maar dat er twee wijzigingen dienen te worden aangebracht en een toevoeging dient te worden opgenomen.

Amsterdam, 21 januari 2021

w.g. [redacted]

voorzitter

w.g. mr. [redacted].

secretaris

Bijlage: Wet- en regelgeving

Huisvestingswet 2014

- ***Artikel 21 sub c***

Huisvestingsverordening Amsterdam 2020

- ***Artikel 3.1.1 lid 3 sub c***
- ***Artikel 3.3.1 lid 1 en 2***
- ***Artikel 3.3.2***
- ***Artikel 3.3.13 lid 1 en 2***

Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020, hoofdstuk 6

Rechtbank Amsterdam 11 februari 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:1191 (overlast)

Rechtbank Amsterdam 3 maart 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:1324 (leefbaarheid)