VN2025-015861
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Nieuw-West van 18 november 2025

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

Agendapunt: B3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op vijf bezwaarschriften gericht tegen het besluit, waarin een vergunning is verleend voor het omzetten van één zelfstandige woning naar drie onzelfstandige woonruimten op de locatie Barajasweg 106.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Nieuw-West besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 21 februari 2025 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaren ongegrond te verklaren.
Dat betekent dat het besluit waarbij de vergunning is verleend voor omzetting van één zelfstandige woning naar drie onzelfstandige woonruimten in stand blijft.

Bestuurlijke achtergrond

Op 21 februari 2025 is een vergunning verleend voor omzetting van één woning naar drie onzelfstandige woonruimten op het adres Barajasweg 106 in Amsterdam (hierna: de locatie).

Tegen dit besluit hebben vier omwonenden bezwaar gemaakt. Eén bezwaarmaker heeft twee bezwaarschriften ingediend, die zijn samengevoegd. Op 29 juli 2025 heeft een hoorzitting plaats gevonden via MS Teams.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022 (bijlage 3, A12). Op grond van deze verordening is het dagelijks bestuur gemandateerd om namens het college te beslissen op bezwaarschriften.

Onderbouwing besluit

Bezwaren:

De woning heeft geen drie slaapkamers. De derde kamer is eigenlijk een deel van de woonkamer en heeft geen raam dat open kan. Dat is niet goed voor de gezondheid en de (brand)veiligheid.

Het huis is niet gekocht voor eigen gebruik. Het is eerst verhuurd als Bed en Breakfast, waarbij de eigenaar onjuiste informatie heeft verstrekt aan de gemeente. Dit is gestopt nadat omwonenden hebben geprotesteerd, maar nu wordt de woning omgezet naar drie onzelfstandige woonruimten.

Het betreft een eengezinswoning. Omzetting is in strijd met de bestemming, de ruimtelijke indeling en de langetermijn doelstelling ter bevordering van stabiele gezinsgerichte buurten. Nog meer verhuur in de buurt moet niet gestimuleerd worden.

Verhuur aan meer dan één huishouden is in strijd met de regels van de VvE. Volgens de regels van de gemeente dient er toestemming te zijn van de VvE. De VvE heeft geen toestemming verleend.

Verhuur aan drie bewoners verstoort de samenwerking en gemeenschapszin en heeft een negatieve invloed op de (rust in de) gemeenschappelijke tuin.

Bezwaarmakers vrezen geluidsoverlast. De kans bestaat dat de woningen worden verhuurd aan studenten met een ander levensritme en levensstijl.

Aantasting van de privacy: de woningen staan dicht op elkaar en hebben grote ramen.

Omzetting naar drie huishoudens leidt tot meer afval, waardoor de containerruimte overbelast raakt en er een groter risico is op illegale dumping.

Omzetting kan de waarde van de omliggende woningen negatief beïnvloeden.

Vrees voor precedentwerking.

Overwegingen:

<u>Past de vergunning binnen het beleid van de gemeente?</u>

Bezwaarmakers zijn van oordeel dat de verleende vergunning in strijd is met het ruimtelijk beleid van de gemeente.

Hoewel er voor de verlening van de omzettingsvergunning niet wordt getoetst aan het bestemmingsplan, heeft de bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) ten overvloede opgemerkt, dat deze locatie volgens het geldende bestemmingsplan de bestemming Gemengd -6 heeft, waar het (onder meer) is toegestaan om te wonen. Onder wonen valt volgens het bestemmingsplan ook het verhuren van kamers. Verhuur van kamers is volgens het bestemmingsplan op deze locatie dus wel mogelijk.

<u>Leefbaarheid</u>

Bezwaarmakers vinden dat omzetting van een gezinswoning naar drie onzelfstandige woonruimten niet past in de buurt, waar voornamelijk gezinnen wonen. Zij vrezen overlast en aantasting van hun privacy en woongenot.

De commissie heeft overwogen, dat het woon- en leefklimaat (en de eventuele negatieve gevolgen van omzetting) zijn meegewogen bij het opstellen van de toepasselijke regelgeving en daarom geen reden kunnen zijn om de vergunning niet te verlenen als aan de voorwaarden (waaronder het quotum) is voldaan. Het beleid biedt geen ruimte voor een individuele belangenafweging naast de aan het beleid ten grondslag liggende belangenafweging op basis waarvan het quotum is vastgesteld. Dat betekent, dat zolang het quotum nog niet is bereikt, het belang van de aanvrager

van een omzettingsvergunning zwaarder weegt dan het belang van het beschermen en behoud van de samenstelling van de woningvoorraad (waaronder het beschermen van de leefbaarheid).

Het wijkquotum is voor deze locatie vastgesteld op 2. Er is nog geen vergunning verleend voor omzetting in deze wijk en dat betekent dat de aanvraag past binnen het wijkquotum.

Daarnaast geldt het pandquotum voor omzetting van maximaal 25 procent van de woningen in een pand of in een rij aaneengesloten eengezinswoningen. Volgens het bestreden besluit betreft de locatie een vrijstaande woning, waarvoor dit quotum niet geldt. Bezwaarmakers zijn van mening dat dit niet juist is, omdat de locatie zich niet bevindt op de begane grond maar op de tweede verdieping van het bouwcomplex en in die zin wel verbonden is met andere woningen.

De commissie heeft geoordeeld dat ten onrechte is geoordeeld dat er sprake is van een vrijstaande woning. Nu er geen sprake is van een pand of een rij aaneengesloten woningen, is er sprake van een niet vrijstaande woning met een afwijkende indeling. Dat betekent dat er een individuele afweging moet worden gemaakt of het pandquotum van maximaal 25% van toepassing is of niet. In de onderhavige procedure is deze afweging niet gemaakt. De commissie heeft echter overwogen, dat de omzettingsvergunning ook zou zijn verleend als er wel een afweging was gemaakt, omdat er nog geen enkele vergunning in de directe omgeving is verleend en deze vergunning dus mogelijk is binnen het (pand)quotum.

Bouwtechnische voorwaarden

Volgens bezwaarmakers heeft de (oorspronkelijke) woning geen drie (slaap)kamers. Vergunninghouder heeft een extra kamer gecreëerd door een muur te plaatsen waarmee een deel van de woonkamer is afgescheiden. Het raam in die extra kamer kan niet open, waardoor er niet goed geventileerd kan worden.

Het plaatsen van een binnenmuur is vergunningvrij mogelijk. Het was daarom niet nodig om een omgevingsvergunning aan te vragen, waardoor er geen toetsing aan het Bbl heeft plaats gevonden.

De commissie heeft hierover wel nadere vragen gesteld aan de vergunninghouder na de hoorzitting vanwege het belang van een veilige en gezonde woning. Volgens vergunninghouder zijn beide ruimten voorzien van een volwaardig WTW-systeem (= warmte terug win-systeem), waarbij frisse lucht wordt aangevoerd en vervuilde lucht wordt afgevoerd. Daarmee is voldaan aan de bouwtechnische eisen. Mocht echter blijken dat toch niet voldaan is aan de bouwtechnische voorwaarden, dan kan een verzoek om handhaving worden ingediend.

Melding feitelijke ingebruikname

Op grond van artikel 3.3.9 lid 2 van de HVV moet de vergunninghouder de feitelijke ingebruikname binnen 6 maanden na de vergunningverlening melden, dat betekent hier vóór 21 augustus 2025. Volgens bezwaarmakers woont vergunninghouder zelf nog met zijn gezin op de locatie. Ten tijde van de hoorzitting was nog geen melding van ingebruikname ontvangen. Na de hoorzitting heeft vergunninghouder op 17 augustus 2025 desgevraagd schriftelijk verklaard, dat hij de vergunning nog niet in gebruik heeft genomen, maar dat hij voornemens is omdat zo spoedig mogelijk te doen, nadat er een beslissing op de bezwaarschriften is genomen.

De commissie heeft hierover overwogen dat het niet tijdig melden geen reden is om de vergunning niet te verlenen. Het is echter wel een regel waar de vergunninghouder zich aan moet houden en kan een reden zijn om de vergunning in te trekken. Een dergelijk traject valt echter buiten deze bezwaarprocedure.

Toestemming Vereniging van Eigenaren

Volgens bezwaarmakers is verhuur van de locatie aan meer dan één huishouden in strijd met de regels van de VvE. De VvE heeft echter geen toestemming verleend.

De commissie heeft overwogen dat toestemming van de VvE geen voorwaarde is voor het verlenen van de vergunning. De gemeente is geen partij bij de (civielrechtelijke) overeenkomst tussen de VvE en haar leden en kan daarom op dit punt niet handhavend optreden. Het is aan de VvE om op grond van haar eigen regels handhavend op te treden tegen de vergunninghouder/eigenaar.

Vrees voor overlast

Bezwaarmakers vrezen geluids- en afvaloverlast en verstoring van de rust in de gemeenschappelijke tuin. Er zijn echter geen overlastmeldingen bekend. De commissie heeft overwogen dat de effecten op de leefbaarheid en de veranderde samenstelling van wijken al zijn meegewogen bij de vaststelling van de HVV. De vergunninghouder moet zich echter wel houden aan de voorschriften, waaronder de vergunning is verleend. Als dat niet gebeurt en niet stopt nadat de vergunninghouder/de overlastveroorzakers hierop worden aangesproken, kan een handhavingstraject worden gestart.

Waardedaling van omliggende woningen

Bezwaarmakers vrezen dan de verleende omzettingsvergunning kan leiden tot waardedaling van de omliggende woningen. De commissie heeft geoordeeld dat dit bezwaar niet nader is onderbouwd, waardoor niet kan worden geoordeeld dat de vergunning niet in redelijkheid verleend kan worden.

Vrees voor precedentwerking

Bezwaarmakers zijn bang voor precedentwerking. De commissie heeft echter overwogen, dat daar geen sprake van is, omdat in het beleid al is vastgelegd wanneer een omzettingsvergunning kan worden verleend. Eén van de voorwaarden voor verlening van een omzettingsvergunning is dat er nog ruimte moet zijn binnen het wijk- en pandquotum. Er kan dus alleen een vergunning worden verleend als er nog ruimte is binnen het wijk- en pandquotum.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat het besluit van 21 februari 2025 op juiste gronden tot stand is gekomen.

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
AD2025-071648	Stadsdeel Nieuw-West Voordracht (pdf)
AD2025-071649	VERTROUWELIJK - advies Barajasweg 106 .pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord