Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Noord van 17 oktober 2023

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

Agendapunt: B6

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op de bezwaarschriften tegen de verleende vergunningen voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in vier onzelfstandige woonruimtes op de locaties Benedenlangs 35 en Het Hoogt 508.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Noord besluit

Instemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- De bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- de besluiten van 4 november 2020 en 14 december 2020, in stand te laten;

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaarschriften ongegrond te verklaren en de bestreden besluiten waarbij de omzettingsvergunningen zijn verleend, in stand te laten. Dat betekent dat de omzettingsvergunningen voor de locaties Benedenlangs 35 en Het Hoogt 508 terecht zijn verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Bij besluiten van 4 november 2020 en 14 december 2020 zijn vergunningen verleend voor het omzetten van een zelfstandige woning in 4 onzelfstandige woonruimtes op de locaties Het Hoogt 508 en Benedenlangs 35 te Amsterdam.

Tegen beide besluiten heeft onder andere de heer J. Schotman, namens bewonersvereniging Het Breed, bezwaar ingediend.

Het bezwaarschrift van de heer Schotman is bij besluit van 20 mei 2021 niet ontvankelijk verklaard.

Tegen dit besluit is beroep ingediend en later een aanvullend beroepschrift.

De rechtbank heeft op 19 juli 2023 het beroep gegrond verklaard, het bestreden besluit vernietigd en de gemeente opgedragen een nieuwe beslissing op bezwaar te nemen met inachtneming van de uitspraak.

Daarop heeft Schotman op 21 juli 2023 een stuk ingediend. Vanuit het college is op 26 september 2023 een inhoudelijke reactie gegeven op de ingediende stukken en het eerdere bezwaar en beroep. Schotman heeft 1 week de gelegenheid gekregen om een reactie in te dienen. Op 3 oktober 2023 heeft Schotman een reactie ingediend.

Ondertussen heeft Schotman het college in gebreke gesteld wegens het uitblijven van een beslissing op bezwaar en vervolgens ook een beroep ingediend wegens het niet tijdig nemen van een beslissing.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

De 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

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

- De omzettingen zijn in strijd met het pandquotum, omdat 25 % mag worden verkamerd per pand;
- volgens de uitspraak van de Raad van State van 9 februari 2022 mogen in het experimentele woonproject het Plan van Gool geen zelfstandige woonruimtes worden omgezet naar vier onzelfstandige woonruimtes;
- de regels van woningvormen zijn wel van toepassing. Hierover heeft de rechtbank en de Raad van State uitspraak gedaan;
- volgens artikel 3.3.15, lid c van de Huisvestingsverordening is er een verbouwverbod. De aangevraagde vergunningen voldoen niet aan het vereiste dat de gevormde woningen zelfstandig moeten zijn. De vrijstelling die is ingevoerd per 1 januari 2022 is niet van toepassing op deze vergunningaanvragen;
- gemeente heeft niet beoordeeld of er een gemeenschappelijke ruimte is van tenminste 11 m2;
- de vergunningen mogen slechts voor bepaalde tijd worden verleend. Dit heeft de gemeente niet waargemaakt;
- het is niet controleerbaar of de quotums vol zijn. Er zijn aanduidingen dat de boekhouding niet klopt;
- onduidelijk is welke gedeelten van de woonwijk als eenheden kunnen worden aangemerkt;
- op de ingediende tekeningen is de woonkeuken omgebouwd tot afgesloten ruimte, dit is niet vergunbaar met een omzettingsvergunning;
- het gaat om verbouwen/woningvormen.

De bestreden besluiten zijn getoetst aan de Huisvestingswet 2014, de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.

Toepasselijke recht

In bezwaar is aan de orde gesteld wat het toepasselijke recht is. De commissie stelt vast dat op grond van artikel 5.1, derde lid de aanvragen van vergunningen worden beoordeeld op grond van de Huisvestingsverordening zoals deze geldt op het moment van indiening van de aanvraag. Dit betekent dat de Huisvestingsverordening 2020 geldend van 1 juli tot en met 31 december 2020 geldt voor deze aanvragen.

Toets wat is aangevraagd

De commissie stelt vast dat het college uitgaat van de aanvraag zoals deze is ingediend. Nadere toetsing van de ingediende tekeningen vindt niet plaats. Indien de situatie anders is dan volgens tekeningen en vergunning is dat een kwestie van handhaving.

Wijkquotum

Voor de omzettingsvergunning voor kamerverhuur geldt voor de wijk Buikslotermeer van stadsdeel Noord een quotum voor omzettingsvergunningen voor kamerverhuur van 220. Tot de datum van dit advies bestaat er nog ruimte voor omzettingsvergunningen in deze wijk. Via de gemeentelijke website kan per wijk gekeken worden of het quotum al vol zit. De link hiervoor is: https://kaart.amsterdam.nl/vergunningen-kamerverhuur. Bezwaarmaker acht dit niet voldoende controleerbaar. Bezwaarmaker heeft echter ook geen informatie gegeven waardoor de commissie zou moeten twijfelen dat de registratie van de gemeente niet juist of onvolledig zou zijn.

Pandquotum

Volgens bezwaarmaker heeft het college het pandquotum niet goed toegepast. De commissie gaat echter mee in de uitleg zoals uw vertegenwoordiger die heeft gegeven.

Uitspraak Raad van State van 9 februari 2022

Volgens bezwaarmaker blijkt uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State van 9 februari 2022 dat in het experimentele woonproject het Plan van Gool geen zelfstandige woonruimtes mogen worden omgezet naar vier onzelfstandige woonruimtes.

De commissie overweegt dat de omstandigheden anders zijn bij de aangehaalde uitspraak dan in onderhavige gevallen. In de aangehaalde uitspraak voldeed de aanvraag niet aan de voorwaarden waaronder een omzettingsvergunning wordt verleend. Immers de gemeenschappelijke ruimte was te klein. In onderhavige zaken voldoet de aanvraag wel aan de gestelde voorwaarden.

Regels van woningvorming zijn van toepassing

Bezwaarmaker wijst op de uitspraak van de Raad van State van 18 november 2020 waarin is geoordeeld dat in die zaak niet alleen sprake was van omzetting, maar ook van woningvorming. Volgens bezwaarmaker gelden op grond van deze uitspraak de regels voor woningvorming. De commissie volgt bezwaarmaker niet in deze stelling. Immers, zoals reeds eerder opgemerkt dient in bezwaar ex nunc getoetst te worden. Na de genoemde uitspraak van de Raad van State is de Huisvestingsverordening gewijzigd en is artikel 3.1.5 toegevoegd. In dit artikel is de vergunningplicht voor woningvormen uitgezonderd voor het vormen van een onzelfstandige woonruimte. Nu in de huidige Hvv staat dat er geen vergunningplicht geldt voor woningvormen als er gevormd wordt naar een onzelfstandige woonruimte hoeft niet te worden getoetst aan deze regels. De bezwaargronden die daarover gaan treffen dan ook geen doel.

Conclusie

De commissie concludeert dat de omzettingsvergunningen in stand kunnen blijven.

Advies en afstemming

Niet van toepassing.

Gemeente Amsterdam

DB

Duurzaamheid

Participatie

Financiële onderbouwing

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
AD2023-075551	Stadsdeel Noord Voordracht (pdf)
AD2023-075577	definitief advies Het hoogt Benedenlangs.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord