Gemeente Amsterdam

Advies

Zaaknummers: JB.20.006984.001,002,003,004,005

Advies van de bezwaarschriftencommissie over de bezwaarschriften van:

- 22 april 2020 van [redacted];
- 1 mei 2020 van [redacted];
- 9 mei 2020 van [redacted];
- 11 mei 2020 van [redacted];
- 22 december 2020 van [redacted].

De bezwaarschriften van 22 april 2020 en van 1, 9 en 11 mei 2020 richten zich tegen het besluit van 21 april 2020. Dit besluit is tijdens de bezwaarprocedure ingetrokken en herzien door een nieuw besluit van 17 december 2020. De bezwaarschriften richten zich nu tegen dit besluit.
Het bezwaarschrift van 22 december 2020 is ingediend tegen het herzien besluit.
Met het herzien 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];
  - 1 mei 2020 van [redacted];
  - 9 mei 2020 van [redacted];
  - 11 mei 2020 van [redacted];
  - 22 december 2020 van [redacted],

  ontvankelijk en ***ongegrond*** te verklaren;
- het besluit van 17 december 2020 ***in stand te laten.***

Dat betekent dat de vergunning van 17 december 2020 voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar zes onzelfstandige woonruimten op de locatie Clauskindereweg [redacted] op juiste gronden is verleend.

Hierna leest u waarom wij dit adviseren.

2. Aanleiding.

- Op 31 maart 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 [redacted].
- Bij besluit van 21 april 2020 (kenmerk NW20-10932) is de vergunning voor omzetting (hierna: vergunning) verleend.
- De volgende bezwaarden diende bezwaarschriften in tegen het besluit:
  - [redacted] op 22 april 2020;
  - [redacted] op 1 mei 2020;
  - [redacted] op 9 mei 2020;
  - [redacted] op 11 mei 2020.
- Bij besluit van 17 december 2020 is het besluit van 21 april 2020, tijdens de bezwaar procedure, ingetrokken en is de vergunning verleend op basis van een aangepaste motivering en juridisch kader.
- De volgende bezwaarde diende een bezwaarschrift in tegen het herzien besluit:
  - [redacted] op 22 december 2020.

3. Ontvankelijkheid.

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] en [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 Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) daaraan stelt.
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], nummer [redacted]
- [redacted], nummer [redacted]
- [redacted], nummer [redacted]

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

Afwezig:
- [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 leden 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 ook 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 17 december 2020 op juiste gronden is verleend.

7.1. Herzien besluit.

Op 1 april 2020 zijn de regels van het wijk- en pand quotum van artikel 3.3.11 van de Huisvestingsverordening 2020 (hierna: Hvv) in werking getreden. De intentie was dat deze regels alleen hadden moeten gelden voor aanvragen die na 1 april 2020 binnenkwamen. Echter, omdat het overgangsrecht in de Hvv niet correct was opgenomen, gelden die regels ook voor aanvragen die vóór 1 april 2020 binnenkwamen, maar waarop eerst na 1 april 2020 is besloten. De communicatie naar buiten toe is geweest, dat die regels niet van toepassing zouden zijn, mits de aanvraag vóór 1 april 2020 ingediend zou zijn.

Op 31 maart 2020 diende de eigenaar de aanvraag in.
Bij besluit van 21 april 2020 is de vergunning verleend.
Omdat de aanvraag is ingediend vóór 1 april 2020, had die getoetst moeten worden aan de regels betreffende het wijk- en pand quotum.

Op grond van artikel 6:19 van de Awb kan een bestuursorgaan een besluit tijdens een bezwaarprocedure wijzigingen, intrekken of vervangen. Dat is gebeurd door op 17 december 2020 een herzien besluit te nemen. De vergunning wordt nu verleend op basis van een aangepaste motivering en juridisch kader.

Een vergunning voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten wordt verstrekt als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- Wijk quotum

Een maximum aantal zelfstandige woningen dat per wijk (*wijk quotum*) mag worden omgezet in onzelfstandige woonruimten is vastgesteld op basis van artikel 3.3.11 lid 1 van de Hvv juncto hoofdstuk 6 onder 4 van de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna: nadere regels). Het wijk quotum voor de wijk Osdorp-Midden bedraagt 278. Er zijn 175 vergunningen verleend zodat er ruimte is voor 102.
Dit aantal wordt met de verstrekking van de vergunning niet overschreden.

- Pand quotum

Een maximum van 25 % van het aantal adressen in het pand (*pand quotum*) kan bestaan uit omgezette woonruimten met in achtneming van het bepaalde in artikel 3.3.11 lid 2 van de Hvv.
Dit aantal wordt met de verstrekking van de vergunning niet overschreden.

De aanvraag voldoet daarnaast aan de overige voorwaarden van artikel 3.3.13 lid 1 van de Hvv zoals de grootte van de gezamenlijke verblijfsruimte, de geluidseisen en de gereed melding.
In de vergunning staan daarnaast ook de voorschriften opgenomen van artikel 3.3.13 lid 2 van de Hvv zoals geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving.

In het besluit staat dat het Bouwbesluit 2012 van toepassing is.
Op 14 september 2020 heeft de eigenaar de melding brandveilig gebruik van de woonfunctie ten behoeve van kamergewijze verhuur gedaan.
Op 24 september 2020 heeft de afdeling Handhaving de melding getoetst aan de indieningsvereisten van het Bouwbesluit 2012 en is de melding akkoord bevonden

Wij merken op dat in het aanhangsel bij het besluit twee onjuistheden staan:

- De intrekkingsgronden staan alleen in artikel 3.3.2 van de Hvv; niet in artikel 3.3.13 lid 1 sub c van de Hvv.
- De geluidseisen gelden vanaf de ingebruikname op grond van artikel 3.3.13 lid 1 sub c van de Hvv; en niet eerst vanaf 1 juli 2022. De voorwaarde van de geluidseis staat vermeld in de vergunning.

Deze twee onjuistheden hebben geen effect hebben op de rechtsgeldigheid van de vergunning, zodat wij adviseren om dit als verschrijvingen te beschouwen.

7.2 Bezwaargronden tegen het herzien besluit

Een bezwaarschrift dat is ingediend tegen het ingetrokken besluit heeft van rechtswege ook betrekking op het herzien besluit. Bezwaarden zijn in de gelegenheid gesteld om hun bezwaarschriften aan te vullen. Zij hebben hieraan geen gehoor gegeven.
Op 22 december 2020 heeft bezwaarde [redacted] nog een bezwaarschrift ingediend tegen het herzien besluit.

7.3. 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 4 : weigeringsgronden
  - artikel 3.3.2 : intrekkingsgronden
  - artikel 3.3.11 lid 1 en 2 : quotum voorwaarden
  - 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.
  - artikel 5 : wijk quota.

Uit artikel 3.3.11 lid 1 en 2 van de Hvv volgt dat een vergunning wordt verstrekt als voldaan wordt aan een wijk- en een pand quotum.
Uit de toelichting bij het artikel volgt - samengevat - het volgende.
De Hw bepaalt dat een woonruimte wordt bewoond door één huishouden. Als een woning wordt bewoond door meerdere personen, die samen geen huishouden vormen, wordt gesproken van woningdelen. Er is in beginsel sprake van omzetting in meerdere onzelfstandige woonruimten. Een vorm van woningdelen is kamerverhuur, waarbij onzelfstandige woonruimten worden verhuurd aan meerdere huishoudens. Op grond van de Hw is een vergunning vereist als een zelfstandige woonruimte wordt omgezet naar meerdere onzelfstandige woonruimten.

Vanwege de enorme toename aan kamerverhuur geldt sinds 1 april 2020 voor alle omzettingen een quotum per wijk. Redenen om hiertoe over te gaan zijn:
- een overmaat aan verkamering voorkomen;
- woningen blijven beschikbaar voor reguliere bewoning;

- bescherming van de samenstelling van de woonruimtevoorraad;
- de hoogtes van de quota worden in de nadere regels vastgesteld, zodat zij kunnen worden aangepast aan maatschappelijke ontwikkelingen.

Naast een quotum per wijk, geldt ook een quotum op pand niveau. Redenen om hiertoe over te gaan zijn:
- bescherming van de leefbaarheid in de directe omgeving;
- voorkomen dat binnen een wijk concentraties van kamerverhuur ontstaan;
- voorkomen dat kamerverhuur de overhand krijgt binnen een pand.

Bij kamerverhuur is sprake van verschillende leef ritmes en vaker wisseling van huurders. Dit kan leiden tot minder binding met het wooncomplex en de directe omgeving. Een groot aandeel kamerverhuur kan hierdoor een negatief effect hebben op de leefbaarheid. Met het oog hierop wordt bepaald dat maximaal 25 % van de woningen in een pand kan bestaan uit omgezette woonruimten.

Met een pand- en wijk quotum, het maximum aantal kamers per om te zetten zelfstandige woonruimte en met de eis dat een kamer niet door meer dan één volwassene mag worden bewoond is ruimtelijke sturing beoogd. Deze voorwaarden vormen een nadere borging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Verkeer en Openbare ruimte heeft beoordeeld dat bij deze regeling geen sprake zal zijn van zodanige toename van de parkeerdruk of behoefte aan fiets parkeerplekken dat dit vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar zou zijn.

Voor een individuele belangenafweging is geen ruimte. Bij het vaststellen van het quotum is al rekening gehouden met de belangenafweging. Zolang het quotum niet is bereikt, is het uitgangspunt dat het belang van de eigenaar zwaarder weegt dan het belang van het beschermen en behoud van de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

7.3. Juridische toets

- Wij leiden uit het meet- en indelingsrapport af dat de woning een gezamenlijke verblijfsruimte heeft van 18,50 vierkante meter lang en 3,73 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 27 maart 2020 blijkt dat:
- de lucht geluidisolatie (DnT.A.K) 61,0 dB (> 47) volgens klasse 2 NEN 1070 bedraagt;
- de contact geluidisolatie (Ln T.A) 47,5 dB (<59) volgens klasse 2 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 14 januari 2021 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.

- Voor de wijk Osdorp-Midden bedraagt het wijk quotum 278. Er zijn 175 vergunningen verleend zodat er ruimte is voor 102 vergunningen. Dit aantal wordt met de verstrekking van de vergunning niet overschreden.

Aan het pand quotum wordt voldaan omdat er niet meer dan vier vergunningen per etage zijn verleend.
Aan de voorwaarden van artikel 3.3.11 lid 1 en 2 van de Hvv wordt voldaan.

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

7.4. 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 daarom ongegrond.

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

Uit de nadere regels blijkt dat per 1 april 2020 het wijk quotum voor de wijk Osdorp-Midden 278 bedraagt. Er zijn 175 vergunningen verleend. Er is dus ruimte voor 102 vergunningen.
Met het verstrekken van de vergunning wordt dit aantal niet overschreden.
Een maximum van 25 % van het aantal adressen in een pand kan bestaan uit omgezette woonruimtes, het pand quotum. Met het verstrekken van de vergunning wordt dit aantal niet overschreden.
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. Omdat aan de voorwaarden voor verlening van de vergunning wordt voldaan, is de vergunning in beginsel terecht verleend. Dat kan anders zijn als de omzetting onevenredige gevolgen heeft voor omwonenden. Hiervan is niet gebleken. Er is geen klachtendossier bekend. Bezwaarden hebben niet op grond van objectieve feiten en omstandigheden aangetoond dat er sprake is van overlast. De door bezwaarde [redacted] overgelegde foto's en geluidsopnamen achten wij niet voldoende om structurele overlast aan te tonen. 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. De rechtbank overweegt:

- *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.*

Aan de vergunning is het voorschrift verbonden dat geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte optreedt. Dit voorschrift is voldoende om de negatieve effecten op de leefbaarheid te voorkomen. Het geeft omwonenden de mogelijkheid om een handhavingsverzoek in te dienen als het voorschrift niet wordt nageleefd.
De bezwaargrond is ongegrond.

- *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

Wij concluderen dat de vergunning van 17 december 2020 voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar zes onzelfstandige woonruimten op de locatie Clauskindereweg [redacted] op juiste gronden is verleend.

Amsterdam, 25 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 4***
- ***Artikel 3.3.2***
- ***Artikel 3.3.11 lid 1 en 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)