Nummer VN2021-012686
Directie Juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

Stadsdeel Nieuw-West DB

Voordracht voor het DB Nieuw-West van 18 mei 2021

Portefeuille

Bouwen en Wonen (25)

Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt

Bo

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op de bezwaarschriften gericht tegen de verleende omzettingsvergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar zes (6) onzelfstandige woonruimten op de locatie Hendrikus Rempestraat 7 in Amsterdam.

Het dagelijks bestuur Nieuw-West besluit

- de bezwaarschriften van [redacted] niet-ontvankelijk te verklaren;
- de bezwaarschriften van [redacted] gegrond te verklaren;
- het onbevoegd genomen besluit van 9 juli 2020 bij uw besluit op bezwaar te bekrachtigen;
- de gewijzigde tekeningen ingediend op 29 april 2021 bij de vergunning te voegen;
- het bestreden besluit in bezwaar te wijzigingen in die zin dat de voorwaarden en voorschriften bij het besluit worden gewijzigd overeenkomstig punt 7.3.1. van het advies van de bezwaarschriftencommissie;
- het besluit van 9 juli 2020 na wijziging in stand te laten;
- geen proceskostenvergoeding toe te kennen voor de behandeling van het bezwaar van [redacted];
- een dwangsom in de zin van titel 4.1.3.2. van de Algemene wet bestuursrecht ter hoogte van € 1442,- toe te kennen aan [redacted].

Kernboodschap

Dat betekent dat er op 9 juli 2020 terecht een vergunning is verleend voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar zes onzelfstandige woonruimten op de locatie Hendrikus Rempestraat 7 in Amsterdam. Dit besluit is echter door een onbevoegde functionaris genomen. Het besluit moet daarom worden bekrachtigd door het dagelijks bestuur als bevoegde instantie om het gebrek te herstellen. Ook worden de juiste voorwaarden en voorschriften aan de vergunning verbonden en worden er andere tekeningen bij de vergunning gevoegd. Het besluit kan voor het overige in stand blijven.

Bestuurlijke achtergrond

Op 9 juli 2020 verleende u aan de heer [redacted] (hierna: [redacted]) een vergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar zes (6) onzelfstandige woonruimten voor de locatie Hendrikus Rempestraat 7 te Amsterdam.

De heer/ mevrouw [redacted] (hierna: [redacted]) diende op 12 augustus 2020 een bezwaarschrift in tegen dit besluit.

Mevrouw [redacted] (hierna: [redacted]) diende op 14 augustus 2020 een bezwaarschrift in tegen dit besluit.

De heer [redacted] (hierna: [redacted]) diende op 16 augustus 2020 een bezwaarschrift in tegen dit besluit.

De familie [redacted] (hierna: [redacted] diende op 17 augustus 2020 een bezwaarschrift in tegen dit besluit.

De heer/ mevrouw [redacted] (hierna: [redacted] diende op 17 augustus 2020 een bezwaarschrift in tegen dit besluit.

De heer/ mevrouw [redacted] (hierna: [redacted] diende op 17 augustus 2020 een bezwaarschrift in tegen dit besluit.

Mevrouw [redacted] (hierna: [redacted] diende op 17 augustus 2020 een bezwaarschrift in tegen dit besluit.

De heer/ mevrouw [redacted] (hierna: [redacted] diende op 17 augustus 2020 een bezwaarschrift in tegen dit besluit.

De heer/ mevrouw [redacted] (hierna: [redacted] diende op 17 augustus 2020 een bezwaarschrift in tegen dit besluit.

De heer [redacted] (hierna: [redacted] diende op 17 augustus 2020 een bezwaarschrift in tegen dit besluit.

De heer/ mevrouw [redacted] (hierna: [redacted] diende op 17 augustus 2020 een bezwaarschrift in tegen dit besluit.

De heer/ mevrouw [redacted] (hierna: [redacted]) diende op 17 augustus 2020 een bezwaarschrift in tegen dit besluit.

De heer/ mevrouw [redacted] (hierna: [redacted] diende op 17 augustus 2020 een bezwaarschrift in tegen dit besluit.

De heer/ mevrouw [redacted] (hierna: [redacted] diende op 17 augustus 2020 een bezwaarschrift in tegen dit besluit.

De heer/ mevrouw [redacted] (hierna: [redacted] diende op 17 augustus 2020 een bezwaarschrift in tegen dit besluit.

De heer [redacted] (hierna: [redacted]) diende op 17 augustus 2020 namens mevrouw [redacted] & de heer [redacted] een pro-forma bezwaarschrift in tegen dit besluit. Vervolgens heeft hij op 31 augustus 2020 tijdig de gronden van het bezwaarschrift aangevuld.

Mevrouw [redacted] en de heer [redacted] (hierna: [redacted]) dienden op 17 augustus 2020 een bezwaarschrift in tegen dit besluit.

De heer/ mevrouw [redacted] (hierna: [redacted] diende op 17 augustus 2020 een bezwaarschrift in tegen dit besluit.

Mevrouw [redacted] (hierna: [redacted] diende op 17 augustus 2020 een bezwaarschrift in tegen dit besluit.

De heer/ mevrouw [redacted] (hierna: [redacted]) diende op 17 augustus 2020 een bezwaarschrift in tegen dit besluit.

De heer [redacted] (hierna: [redacted] diende op 17 augustus 2020 een bezwaarschrift in tegen dit besluit.

Mevrouw [redacted] (hierna: [redacted]) diende op 17 augustus 2020 een bezwaarschrift in tegen dit besluit.

Mevrouw [redacted] (hierna: [redacted] diende op 17 augustus 2020 een bezwaarschrift in tegen dit besluit.

De heer [redacted] & mevrouw [redacted] (hierna: [redacted]) dienden op 18 augustus 2020 een bezwaarschrift met gronden in tegen dit besluit. Op 3 november 2020 hebben zij aanvullende gronden ingediend.

De heer [redacted] (hierna: [redacted] diende op 19 augustus 2020 een niet-ondertekend bezwaarschrift in tegen dit besluit. [redacted] is vervolgens op 25 augustus 2020 in de gelegenheid gesteld dit bezwaarschrift voor 8 september 2020 alsnog te ondertekenen. Op 26 augustus 2020 heeft [redacted] een ondertekende versie van het bezwaarschrift ingediend. Daarmee is het verzuim hersteld.

[redacted] diende op 15 februari 2021 een aanvullend stuk in ter vervanging van zijn aanwezigheid op de hoorzitting.

Op 18 februari 2021 is het bezwaar besproken op een hoorzitting.

Op 6 april 2021 heeft vergunninghouder [redacted] een verzoek om aanhouding van de bezwaarprocedure in afwachting van de beslissing op een aanvraag voor een woningvormingsvergunning ingediend. Wij hebben dit verzoek afgewezen omdat de belangen van bezwaarden bij een besluit op hun bezwaarschrift zich hier tegen verzetten. Hierbij wegen wij mee dat de beslistermijn al lange tijd is verstreken en dat bezwaarden meermaals hebben verzocht om een spoedig besluit op hun bezwaarschriften.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Verordening op het lokaal bestuur in Amsterdam (bijlage 3, A12).

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

Onderbouwing besluit

De niet-ontvankelijke bezwaarden wonen te ver van het om te zetten pand om aangemerkt te kunnen worden als belanghebbenden. Daarnaast is Haselaar niet-ontvankelijk omdat het bezwaarschrift niet is ondertekend. De overige bezwaren zijn ontvankelijk.

Bezwaargronden:

1. Bezwaarden voeren aan dat de belangen van buurtbewoners en het belang van de vergunningaanvrager niet juist tegen elkaar worden afgewogen. Het belang van de vergunningaanvrager is financieel. Zes huurders brengen meer op dan een modaal gezin. Daarom is een investeerder in staat om meer te betalen dan een modaal gezin. Hiermee worden de financiële belangen van de vergunningaanvrager door de vergunning gediend en niet het belang van de modale gezinnen die op zoek zijn naar betaalbare woonruimten. Als het stadsdeel meer jongerenhuisvesting wil creëren is het afgeven van vergunningen aan commerciële partijen daarvoor niet de oplossing.
2. Bezwaarden voeren aan dat het omzetten van woonruimten een prijsopdrijvend effect tot gevolg heeft omdat investeerders door de hoge rendementen die ze halen meer kunnen betalen voor een woning dan een 'gewoon gezin'. Dit verhoogt daarmee de WOZ-waarde en dus indirect de gemeentelijke belastingen voor de gehele buurt.
3. Bezwaarden geven aan dat het verlenen van de omzettingsvergunning een mogelijke aantasting van de leefbaarheid met zich meebrengt. De kans op achteruitgang hiervan is bij verkamering groter dan de kans op verbetering. Er is geen binding met de buurt en er is sprake van een afwijkend leefritme.

4. Bezwaarden geven aan dat de quota de negatieve gevolgen voor de leefbaarheid niet voldoende kunnen beperken. De wenselijkheid van betaalbare woningen voor de eerder beschreven gezinnen is nu veel groter dan ten tijde van het vaststellen van de quota. Er zijn veel minder betaalbare eengezinswoningen dan ten tijde van het vaststellen van de quota.
5. Bezwaarden voeren aan dat de vergunning is verleend op grond van onjuiste gegevens. In de motivatie van de vergunningaanvraag d.d. 19 maart 2020 wordt gesteld dat de woning op dat moment i.c. 19 maart 2020 reeds wordt bewoond door woningdelers. Dit klopt niet de woning stond nog te huur en er werd op dat moment nog verbouwd. Op grond van die onjuiste gegevens dient de vergunning te worden ingetrokken.
6. Bezwaarden voeren aan dat het ombouwen van gezinswoningen in een erkende gezinsbuurt naar kamers het DNA van de buurt verandert. Het feit dat er dan voornamelijk alleenstaande studenten verblijven dat de Hendrikus Rempestraat 7 niet langer geschikt is voor gezinnen met kinderen. Als deze trend zich doorzet kan dit uiteindelijk leiden tot een mini-studentenstad zonder gezinnen. Ook is er sprake van andere waarden, levensstijlen en prioriteiten bij kamerbewoners dan bij gezinnen. Dit kan voor wrijving zorgen.
7. Bezwaarden voeren aan dat het de vergunninghouder slechts om zijn commerciële belang gaat. Hij heeft geen binding met de buurt en zo veel mogelijk kamers in een woning gepropt. Dit staat tegenover de belangen van de buurt en de gezinnen om daar prettig te wonen. De gemeente kiest met het verlenen van de vergunning voor dat commerciële belang.
8. Bezwaarden voeren aan dat er specifieke studentenwoningen zijn gebouwd, deze woningen zijn echt alleen voor studenten. Daar kan geen gezin wonen. Zij vinden dat dit andersom ook zo zou moeten zijn voor gezinswoningen, dat daar geen studenten wonen.
9. Bezwaarden voeren aan dat verkamering een verhoging van de marktprijs als direct gevolg heeft. Gewone tweeverdieners kunnen hier niet tegen opbieden. De Tuinsteden zijn juist bedoeld voor gezinnen. Het bestemmingsplan is daar duidelijk in.
10. Bezwaarden voeren aan dat het verlenen van de vergunning een negatief effect heeft op de leefbaarheid en dat dit effect niet afdoende kan worden voorkomen door het stellen van voorwaarden en/ of voorschriften aan de vergunning.
11. Bezwaarden voeren aan dat het belang van het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met deze vergunning gediende belang.
12. Bezwaarden voeren aan dat de aanvraag is ingediend op 23 maart 2020 door de heer [redacted] op dit moment was [redacted] echter nog geen eigenaar. Uit de koopovereenkomst blijkt dat [redacted] pas op 16 april 2020 voor een vierde eigenaar is geworden. Zelfs al was [redacted] dus eigenaar dan had hij alsnog een machtiging nodig van de andere eigenaren van de woning om een vergunning aan te kunnen vragen. De aanvrager van de vergunning is dus geen belanghebbende. Het verzoek is dan geen aanvraag en het college had daar dan ook niet op dienen te beslissen. Ook moet op grond van artikel 23 van de Huisvestingswet 2014 de aanvrager eigenaar zijn om een omzettingsvergunning te kunnen verlenen.
13. Bezwaarden voeren aan dat in de motivatie van de vergunningaanvraag onjuistheden staan. Aangegeven wordt dat de woning bij de aanvraag al bewoond wordt door woningdelers. Op 19 maart 2020 was er echter nog steeds sprake van een gezinswoning, bewoond door een gezin met drie kinderen. Deze situatie is tot ongeveer 16 april 2020 zo geweest. Pas op 15 juli zijn er 6 studenten in het pand getrokken. Begin mei 2020 is er pas een advertentie geplaatst waarin gezocht werd naar 6 woningdelers om de woning te bewonen. Ook wordt er gesteld dat er

nooit klachten zijn geweest van buren of omwonenden. Dit kan ook niet want op 19 maart 2020 was de woning nog niet in gebruik als omgezette woonruimten. De afwezigheid van een klachtendossier is dan ook logisch en onderstreept slechts dat niet naar de feiten is gekeken bij het beoordelen van de vergunningaanvraag.

14. Bezwaarden voeren aan dat de aanvraag onvolledig is. Er wordt niet voldaan aan de eisen uit artikel 3.3.2. Huisvestingsverordening 2020. De gegevens zijn niet (juist) overgelegd en de naam van de huidige en toekomstige bewoners ontbreken alsmede de huurpunten van de onzelfstandige woonruimten.
15. Bezwaarden voeren aan dat de maximale huurprijs van een eengezinswoning is per 1 juli 2020 €869,19 per maand is, voor deze woning wordt echter €3.860,- per maand gevraagd, dat is meer dan €640,- per student per kamer per maand gevraagd. Het is volgens hem onbegrijpelijk dat dit door het college wordt gefaciliteerd.
16. Bezwaarden voeren aan dat de plattegronden duidelijk laten zien dat er op het moment van de aanvraag geen zes woningdelers in de woning woonden. Er is duidelijk te zien dat er is uitgebouwd en op de eerste verdieping een extra kamer is gebouwd. Verder voldoet de nieuwe uitbouw niet aan het Bouwbesluit 2012.
17. Bezwaarden voeren aan dat de vergunning ingetrokken moet worden als deze is verleend op basis van gegevens waarvan de aanvrager wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren. Zij verzoeken om op die grond de vergunning in te trekken.
18. Bezwaarden voeren aan dat deze woning in 2020 is verbouwd om deze geschikt te maken voor kamergewijze exploitatie zodat er ook sprake is van verbouwen in de zin van artikel 21 onder d van de Huisvestingwet 2014. Bij heft verbouwen zijn zes kamers gevormd. Bij de besluitvorming hadden de ambtelijke vergunningverleners rekening moeten houden met het door de raad in 2016 ingestelde verbod op de verhuur van nieuw gevormde kamers van 12 m^2 of minder. Dit verbod is met de Huisvestingsverordening 2020 verdere aangescherpt, namelijk dat er helemaal geen onzelfstandige woonruimtes meer gevormd mogen worden. De vergunning had dus moeten worden geweigerd. Het is niet zo dat er alleen een vergunning voor woningvormen nodig is wanneer er sprake is van het vormen van zelfstandige woonruimten en/ of appartementen.
19. Bezwaarden voeren aan dat deze wijze van exploitatie door middel van kamergewijze verhuur aan meerdere huishoudens in strijd is met het bestemmingsplan en de erfpachtvoorwaarden. De huidige erfpachters moeten en mogen vertrouwen dat de gemeente die voorwaarden gestand doet en handhaaft. De gemeente stelt zich zo op als onbetrouwbare partner. Kamergewijze verhuur heeft een prijsopdrijvend effect en verjaagd hiermee gezinnen uit de stad door deze prijsstijgingen en stijgende WOZ-waarden. Ook verslechtert kamerverhuur het leefklimaat in een fijne gezinsbuurt.
20. Bezwaarden voeren aan dat er geluidseisen gelden en dat hier niet aan wordt voldaan. Er is sprake van geluidsoverlast. De gemeente moet toetsen of aan de strenge geluidseisen is voldaan maar dit is niet gebeurd. De geluidseisen zijn slechts als voorwaarde gesteld. Bovendien is het geluidsrapport gestoeld op aannames en niet op feiten. De nieuwe geluidseisen gelden en hadden bij de vergunningverlening toegepast moeten worden. Dat dit niet is gebeurd is in strijd met de goede belangenafweging, de rechtszekerheid en de zorgvuldigheid het voldoen aan de geluidseisen is namelijk een weigeringsgrond voor de vergunning.
21. Bezwaarden geven aan dat er niet is getoetst aan het wijk en pandquotum inzake deze vergunning. Daarom voldoet de vergunning niet aan artikel 3:2 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht.

22. Bezwaarden voeren aan dat in de aanvraag een valse voorstelling van zaken wordt gegeven door de aanvrager. Zo is de vergunning aangevraagd voor het omzetten terwijl daar geen sprake van is, wordt er gesteld dat de woning reeds bewoond wordt door woningdelers terwijl dat niet waar is; wordt gesproken over een legalisatie terwijl de woning op het moment van de aanvraag nog bewoond werd door een gezin en wordt er gesteld dat er in het verleden bouwwerkzaamheden hebben plaatsgevonden om de woning geschikt te maken voor kamerverhuur terwijl deze verbouwing pas na de aanvraag heeft plaatsgevonden.
23. Bezwaarden voeren aan dat de beslissing om de vergunning te verlenen is ondertekend door een medewerker. Ze betwisten dat deze medewerker hiertoe bevoegd was. Mocht deze medewerker wel het vereiste mandaat hebben dan is dit in strijd met het vier-ogen-principe en ook in strijd met de plicht tot rechtmatigheid, zorgvuldigheid, afweging van belangen en deugdelijke motivering dit blijkt uit de op zo veel onderdelen onrechtmatig te achten omgevings- en omzettingsvergunning.
24. Bezwaarden voeren aan dat de vergunning onzorgvuldig is voorbereid, dat er met vooringenomenheid is gehandeld en dat er sprake is van partijdigheid door de vergunningverlener. Dit blijkt onder meer aan het gebrek aan consultatie van de omwonenden.
25. Bezwaarden voeren aan dat de beoordeling van de aanvraag door de vergunningverlener is beperkt tot slechts één van de voorwaarden namelijk of de aanvraag de voorgeschreven verblijfsruimte omvat. Toen dat het geval was werd de vergunning verleend. Hierdoor heeft de besluitvorming gefaald. Het wegkijken van de andere voorwaarden waaraan de aanvraag, de aanvrager en de vergunning moet voldoen is niet-integer te achten.
26. Bezwaarden voeren aan dat de vergunning als deze verleend werd alleen tijdelijk had mogen worden verleend. Er is namelijk een quotum van toepassing en dan blijkt uit artikel 3.3.3, tweede lid van de Huisvestingsverordening 2020 dat de vergunning alleen tijdelijk mag worden verleend.
27. Bezwaarden voeren aan dat de vergunningverlener de parkeerdruk niet heeft beoordeeld. Deze parkeerdruk door fietsen, scooters en auto's maakt echter onmiskenbaar deel uit van de leefbaarheid die de gemeenteraad nu juist wil beschermen. De vergunning kan niet zonder een deugdelijk gemotiveerd parkeeroordeel in stand blijven.
28. Bezwaarden voeren aan dat de quota uit artikel 3.3.11 van de Huisvestingsverordening 2020 wel hadden moeten worden toegepast op deze vergunning. De vergunning is namelijk na 1 april 2020 verleend. Hierbij moet worden beoordeeld en deugdelijk gemotiveerd of de aanvraag past binnen de normen die de raad stelt, de quota worden namelijk stelselmatig te hoog berekend door het stadsdeel en niet alle verleende vergunningen zijn in het quotum ingeboekt. Daarnaast moeten ook de vergunningen voor het vormen van kamers op het wijkquotum worden afgeboekt en moeten illegaal verhuurde woningen op het wijkquotum worden afgeboekt.
29. Bezwaarden voeren aan dat het voorschrift met betrekking tot het individueel huurcontract (artikel 3.3.13, tweede lid, onder a Huisvestingsverordening 2020) aan deze vergunning had moeten worden verbonden.

Beknopte reactie op bezwaargronden, voor een volledige reactie zie het advies.

Ad1: Deze belangenafweging is reeds gemaakt in het beleid. Omdat er is voldaan aan de eisen om uit de verordening om een omzettingsvergunning te verlenen valt deze belangenafweging in het voordeel uit van de aanvrager. Er zijn geen bijzondere omstandigheden voor een ander oordeel

Ad2: Zie ad 1

Ad 3: De leefbaarheid wordt voldoende gewaarborgd door de voorschriften en het beleid. Er zijn enkele klachten gedaan bij de politie maar deze zijn niet gekoppeld naar de eigenaar. Ook stopte het overlast nadat huurders daar op attent zijn gemaakt. De eigenaar moet de kans krijgen aan te tonen dat hij zelf kan optreden tegen overlast. Mocht dit structureel niet lukken dan kan er tot het intrekken van de vergunning op grond van de voorschriften worden overgaan. Dit is echter een handhavingskwestie.

Ad4: De quota zijn niet van toepassing op vergunningen die voor 1 april 2020 zijn aangevraagd zoals de vergunning in kwestie. Dit was eerst niet goed verwerkt in de verordening maar sinds 1 januari 2021 wel.

Ad 5: zie ad 13, 14, 16, 17

Ad 6: Wij verwijzen naar een uitspraak van de rechtbank, in de huidige tijd is het niet meer dan logisch dat verschillende bevolkingsgroepen door elkaar heen wonen en dat er geen pure 'gezinswijken' meer zijn in de grote stad. Daarnaast geldt er bij vergunningen aangevraagd vanaf 1 april 2020 een quotum dat tot doel heeft te voorkomen dat er te veel woningen verkamerd worden in een wijk of pand. Dit voorkomt het effect dat bezwaarden aanhouden dat er een "mini-studentenstad zonder gezinnen" zal ontstaan. Tot slot zijn de effecten van kamerverhuur zoals eerder benoemd onder punt 7.2.1. al meegenomen in het beleid en is dit beleid door de rechter redelijk geacht. Wij volgen bezwaarden dan ook niet in hun stelling.

Ad 7: zie ad 1

Ad 8: Dit is een beleidsmatige afweging, dit kan niet in bezwaar bereikt worden.

Ad 9: Waar de wijk oorspronkelijk voor is ontworpen is niet bindend en betekent niet dat er later ook niet-gezinsbewoning in een wijk die is ontworpen als gezinswijk kan komen wonen.

Ad 10: zie ad 3

Ad 11: het college bij het afwegen van het belang van het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad tegen het belang van de aanvrager van de vergunning veel discretionaire ruimte heeft. Dit betekent dat u veel vrijheid heeft om uw eigen afweging te maken in deze belangenafweging. Dat blijkt ook uit jurisprudentie. U heeft besloten het belang van de eigenaar bij het omzetten van de woonruimte zwaarder te laten wegen dan het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad. Wij vinden dit geen onredelijk gebruik van uw discretionaire ruimte. Zo zijn is het wijkquotum ondanks dat het niet van toepassing is een goede indicatie van de staat van de woningvoorraad in deze wijk, deze zit hier nog niet vol.

Ad 12: Wij leiden uit jurisprudentie af dat artikel 23 van de Huisvestingswet 2014 niet aan het verlenen van een omzettingsvergunning in de weg staat als de aanvrager inmiddels eigenaar is geworden. Dat is hier het geval, de heer [redacted] was zelfs op het moment van het verlenen van de vergunning al eigenaar. De omstandigheid dat hij op het moment van de aanvraag nog geen eigenaar was

Nu ligt de vraag nog voor of [redacted] als 1/4^{e} eigenaar van de Hendrikus Rempestraat 7 ook alleen de vergunning kon aanvragen nu hij geen meerderheidsdeel van het eigendomsrecht bezit. Wij overwegen dat dit het geval is. Er zijn twee machtigingen overgelegd waarin [redacted] door zijn mede-eigenaren wordt gemachtigd om de omzettingsvergunning aan te vragen. Hierdoor is het duidelijk dat zij instemmen met het aanvragen van de omzettingsvergunning en is voldaan aan artikel 23 van de Huisvestingswet 2014 dat de aanvraag moet worden gedaan door of namens de eigenaar.

Tot slot ligt de vraag voor of [redacted] op het moment van de aanvraag wel belanghebbende was en dus wel een aanvraag in de zin van artikel 1:3, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht kon doen. Naar ons oordeel is dit het geval en was [redacted] belanghebbende bij de aan te vragen vergunning. Hierdoor kon hij dus een ontvankelijke aanvraag doen. [redacted] heeft namelijk samen met zijn mede-eigenaren op 20 februari 2020 een koopovereenkomst gesloten met de voormalige eigenaren van de Hendrikus Rempestraat 7. Een aantal weken na het indienen van de aanvraag is de woning geleverd. Naar onze mening had [redacted] op het moment van de aanvraag belang bij die aanvraag door middel van de gesloten koopovereenkomst waardoor hij het redelijke vooruitzicht had eigenaar te worden wanneer de levering zou geschieden. Deze levering is uiteindelijk ook geschiedt. De aanvraag is daarom terecht aangemerkt als een aanvraag in het kader van artikel 1:3, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht.

Ad 13: Wij overwegen dat in artikel 3.3.12 van de Huisvestingsverordening 2020 de indieningsvereiste staan genoemd voor de omzettingsvergunning. Hier staat "in afwijking van artikel 3.2.2" dit betekent dat de indieningsvereisten in artikel 3.2.2 niet van toepassing zijn bij de omzettingsvergunning. In artikel 3.3.12 wordt geen motivatie genoemd als indieningsvereiste. Dat de oorspronkelijke motivatie onjuist was, wat ook is erkend door de vergunninghouder en vervolgens hersteld, is daarom niet relevant voor de vraag of de omzettingsvergunning terecht is verleend. De motivatie had namelijk volgens de verordening niet ingediend hoeven worden.

Ad 14: de genoemde stukken vallen niet onder de indieningseisen voor de omzettingsvergunning, de aanvraag is dus wel compleet.

Ad 15: Dit is niet relevant bij het verlenen van vergunningen

Ad 16: Deze punten zijn niet meer in geschil, de juiste gegevens zijn ook al aangemerkt. De verbouwing is geen onderdeel van deze procedure want deze is niet vergund door de omzettingsvergunning.

Ad 17: De motivatie is niet relevant voor het wel of niet verlenen van de vergunning, de vergunning is dus niet verleend op basis van onjuiste gegevens.

Ad 18: Wij constateren dat er in de woning op de Hendrikus Rempestraat 7 volgens de tekeningen wanden worden geplaatst en dat er in een uitbouw twee kamers zijn gerealiseerd. Uit de aangehaalde uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak volgt dan dat er voor de Hendrikus Rempestraat tevens een woningvormingsvergunning nodig is om volledig van de vergunning gebruik te kunnen maken. De vraag of een woningvormingsvergunning wordt verleend en of deze vereist is staat echter buiten de vraag of terecht een omzettingsvergunning is verleend. Immers de woningvormingsvergunning kent een ander afwegingskader. De Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 geeft ons niet de mogelijkheid de omzettingsvergunning te weigeren omdat er ook een woningvormingsvergunning nodig is. Ook kent de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 geen bepaling die ons de mogelijkheid geeft de aanvraag tevens aan te merken als een aanvraag voor een woningvormingsvergunning, te beoordelen of die vergunning verleend kan worden en zo niet ons de mogelijkheid geeft de omzettingsvergunning in dat geval te weigeren.

Ad 19: Het bestemmingsplan en de erfpachtvoorwaarden maken geen onderdeel uit van het toetsingskader van de omzettingsvergunning.

Ad 20: Of er wel of niet wordt voldaan aan de geluidseisen is een handhavingskwestie, de geluidseisen zijn namelijk met een voorschrift bij de vergunning verplicht gesteld. Het geluidrapport is overigens ingediend en goedgekeurd.

Ad 21: Zie ad 4.

Ad 22: Er is wel degelijk sprake van omzetting, de rest van deze bezwaargrond is al reeds besproken.

Ad 23: Het besluit is getekend door de vergunningverlener, die heeft inderdaad geen mandaat. Het besluit is dus onbevoegd genomen. Dit gebrek kan echter worden hersteld in bezwaar als het besluit wordt bekrachtigd. Vandaar dat we adviseren aan het db het besluit te bekrachtigen. Deze bezwaargrond is wel gegrond, vandaar dat het dictum gegrond is. Door de bekrachtiging kan het besluit echter in stand blijven.

Ad 24: Zoals gezegd zijn de inhoudelijke argumenten van bezwaarden wat er niet zou kloppen aan het bestreden besluit eerder in dit advies door ons behandeld en vervolgens ongegrond geacht. Ook het andere argument dat bezwaarden hier aanvoeren dat de vooringenomenheid en partijdigheid zou blijken uit een gebrek aan consultatie geeft volgens ons geen blijk van vooringenomenheid en partijdigheid. Er bestaat geen plicht om omwonenden actief te consulteren bij het nemen van een besluit op een omzettingsvergunning. Overigens is, zelfs al was het wel verplicht, het ontbreken van consultatie van omwonenden volstrekt onvoldoende om te kunnen spreken van vooringenomenheid en partijdigheid van de behandeld ambtenaren. Ook onderbouwen bezwaarden niet waarom de gebreken die volgens hen in het besluit zitten dan zouden wijzen op vooringenomenheid en partijdigheid. Er is volgens ons geen enkele aanwijzing voor vooringenomenheid of partijdigheid bij de behandelde ambtenaren. Wij verwerpen daarom deze stelling van bezwaarden.

Ad 25: de weigeringsgronden voor de omzettingsvergunning zijn opgenomen in artikel 3.3.1, eerste lid, in samenhang met artikel 3.3.13 van de Huisvestingsverordening 2020. Ook moet worden getoetst aan artikel 3.3.1, tweede lid van de Huisvestingsverordening 2020. Als wij artikel 3.3.13 langslopen (waar artikel 3.3.1, eerste lid naar verwijst) constateren wij dat aan al die voorwaarden wordt voldaan. Deze toetsing is niet slechts beperkt tot één van die voorwaarden. De vergunning is dus terecht verleend.

Ad 26: Zie ad 4, de quota zijn niet van toepassing dus hoeft de vergunning ook niet tijdelijk te worden verleend.

Ad 27: er is sprake van een systeem dat werkt met een aantal vergunningen per adres. Met omzettingsvergunningen worden geen extra adressen gecreëerd. Alleen bij het fietsparkeren zou er sprake kunnen zijn van een significante toename. Dit is opgelost door een voorschrift te verbinden aan de eveneens verleende omgevingsvergunning dat verplicht tot het stallen van fietsen op eigen terrein. Hier is ook voldoende ruimte voor. Het parkeren is dus akkoord.

Ad 28: Zie ad 4

Ad 29: Wij overwegen dat in artikel 5.1, derde lid van de Huisvestingsverordening 2020 (versie sinds 1-1-2021) staat dat de Huisvestingsverordening zoals die luidde op het moment van de aanvraag van de vergunning van toepassing is bij het behandelen van de vergunningaanvraag. Deze omzettingsvergunning is aangevraagd op 23 maart 2020. Zoals de verordening toen luidde stond er in artikel 5.3, tweede lid Huisvestingsverordening 2020 dat artikel 3.3.13, tweede lid, onder a van de verordening pas op 1 april 2020 in werking trad. Dit voorgaande betekent dat het artikel dat het voorschrift van het individueel huurcontract verplicht stelt en mogelijk maakt nog niet in werking was getreden op het moment van de aanvraag van deze vergunning. Dit is namelijk artikel 3.3.13, tweede lid, onder a, van de Huisvestingsverordening 2020. Dit voorschrift kan dus niet verbonden worden aan deze omzettingsvergunning.

Ad 30: Bezwaarden geven ook aan alle gronden tegen de omgevingsvergunning ook tegen de omzettingsvergunning aan te voeren. Wij overwegen dat deze gronden of reeds zijn behandeld bij de gronden tegen de omzettingsvergunning of niet relevant zijn in het

kader van de omzettingsvergunning omdat zij zien op de omgevingsvergunning en haar toetsingskader.

Ambtshalve: Voorwaarden en voorschriften: De voorwaarden en voorschriften zijn niet conform de huisvestingsverordening aan het besluit verbonden. Wij herstellen dit door aan de hand van de verordening de juiste voorwaarden en voorschriften te verbinden aan deze vergunning.

Tekeningen: Op 29 april 2021 zijn namens vergunninghouder aangepaste tekeningen ingediend. Dit betreffen de plattegronden en de situatieschets. Deze tekeningen zijn bijgevoegd als bijlage 2 en 3 bij het advies. Aangezien deze tekening slechts een verduidelijking betreffen en de gewijzigde punten reeds voor partijen duidelijk waren, namelijk dat er een uitbouw was geplaatst en dat deze bij de aanvraag hoorde. Daarom stellen wij vast dat deze gewijzigde tekeningen geen wezenlijk verschil maken en hebben wij besloten niet opnieuw partijen in de gelegenheid te stellen hier op te reageren. Wij kwalificeren dit namelijk niet als een feit of omstandigheid van aanmerkelijk belang voor de beslissing op bezwaar (artikel 7:9 Awb). Wij nemen hierbij mee dat de situatie bij de woning voor alle partijen al duidelijk was en niet meer in geschil. Verder moeten volgens artikel 3.3.12 van de Huisvestingsverordening 2020 uit de plattegronden blijken welke ruimten zelfstandige woonruimten zijn en welke de gemeenschappelijke ruimte. Al deze aspecten zijn ongewijzigd in de nieuwe tekeningen. Dezelfde ruimtes worden de onzelfstandige woonruimten en de gemeenschappelijke ruimte en die blijven ook even groot. Wij zien daarom geen bezwaar om u te adviseren deze tekeningen in bezwaar bij de vergunning te voegen.

Voor een uitgebreidere motivatie van het bovenstaande zie het advies.

Conclusie: De ontvankelijke bezwaren zijn gegrond maar na bekrachtiging kan het besluit in stand blijven. Er worden ook enkele kleine wijzigingen doorgevoerd. Voor een proceskostenvergoeding is geen aanleiding. Er moet één dwangsom voor niet tijdig beslissen a 1442 euro worden vastgesteld.

Advies / afstemming

n.v.t

Financiële onderbouwing

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

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
AD2021-045548	Advies omzettingsvergunning Hendrikus Rempestraat 7 (002).pdf (pdf)
AD2021-045549	Bijlage H. Rempestraat bestaande toestand.pdf (pdf)
AD2021-045551	Bijlage H.Rempestraat nieuwe toestand.pdf (pdf)
AD2021-045537	Stadsdeel Nieuw-West Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar of indienend raadslid (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Juridisch Bureau, [redacted] [redacted]@amsterdam.nl en 06[redacted]

Uitslag