VN2025-010953
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuidoost van 02 september 2025

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift dat is gericht tegen de van rechtswege verleende omzettingsvergunning voor het adres Bijlmerdreef 1448 in Amsterdam voor het realiseren van 3 onzelfstandige ruimtes.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuidoost besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit van 6 januari 2025 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten. Dat betekent dat de omzettingsvergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op grond van artikel 7:1 Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan een belanghebbende bezwaar maken tegen een besluit van een bestuursorgaan. Het bestuursorgaan dient een beslissing op dit bezwaarschrift te nemen.

Op 13 maart 2024 is door vergunninghouder een aanvraag ingediend voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar drie onzelfstandige woonruimten op het adres Bijlmerdreef 1448. Bij besluit van 6 januari 2025 is de gevraagde vergunning verleend.

Op 10 februari 2025 is door bezwaarde een bezwaarschrift ingediend tegen dit besluit.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

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

De bezwaren houden, samengevat, het volgende in:

- De bewoners maken ruzie en zijn gewelddadig tegen elkaar. Er is ook tussenkomst van de politie geweest;

- De bewoners komen vaak dronken thuis en lopen door de tuin van bezwaarde.

Beleid en toetsingskader

Het verhuren van een woonruimte aan meerdere mensen die niet samen één huishouden vormen is vergunningplichtig. Eigenaren moeten hier een vergunning voor het omzetten van een woonruimte naar meerdere onzelfstandige woonruimten voor aanvragen. Om de leefbaarheid en de samenstelling van de woonruimtevoorraad te beschermen, heeft de gemeenteraad Amsterdam een aantal voorwaarden vastgesteld in de Huisvestingsverordening Amsterdam (hierna: Hvv), waaraan moet zijn voldaan om een vergunning te kunnen krijgen. Als de aanvraag aan de voorwaarden voldoet, verleent het college de vergunning. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te borgen, wordt aan een vergunning voorwaarden en voorschriften verbonden.

Eén van die voorwaarden is dat de woonruimte een gezamenlijke verblijfsruimte moet hebben van 11 m^2 minimaal bij drie meter breed. Op de plattegrond behorend bij de aanvraag is te zien dat hieraan wordt voldaan.

Kamerverhuur kan een nadelig effect hebben op het woon- en leefklimaat. Om de samenstelling van de woonruimtevoorraad en daarmee de leefbaarheid - te beschermen geldt daarom, zowel op wijkniveau als op pandniveau, een quotum met een maximum voor het aantal woningen dat kamergewijs wordt bewoond. Voor deze omzettingsvergunning was nog ruimte in het wijk- en pandquotum. Het pandquotum is met de verlening van deze vergunning gevuld voor deze rij woningen.

Er is sindsdien geen ruimte meer voor een individuele belangenafweging. De belangenafweging heeft al plaatsgevonden bij de vaststelling van de quota. Dat betekent dat zolang het quotum nog niet is bereikt, het uitgangspunt is dat dat het belang van de aanvrager van een vergunning zwaarder weegt dan het belang van het beschermen en behoud van de samenstelling van de woningvoorraad (waaronder het beschermen van de leefbaarheid). [1]

Leefbaarheid en vrees voor overlast

De bezwaren hebben vooral betrekking op de overlast die wordt ervaren van de huurders. Bezwaarde heeft op de hoorzitting aangegeven dat er nu geen sprake meer is van overlast.

Omdat aan de voorwaarden van de Hvv wordt voldaan, is de vergunning in beginsel terecht verleend. Dat kan anders zijn als de omzetting onevenredige gevolgen heeft voor omwonenden. Van zulke onevenredige gevolgen is echter niet (meer) gebleken. Bezwaarde geeft aan dat er nu geen sprake meer is van overlast. En de in het verleden ervaren overlast is daarnaast ook niet gemeld bij de gemeente.

De commissie overweegt dat is voldaan aan de voorwaarden en voorschriften zoals genoemd in de Huisvestingsverordening. Er zijn geen omstandigheden gebleken op grond waarvan geconcludeerd kan worden dat niet aan de voorwaarden is voldaan. Ook is de commissie niet gebleken van andere omstandigheden die aanleiding geen om de gevraagde vergunning te weigeren.

De commissie adviseert om het besluit van 6 januari 2025 in stand te laten en het ingediende bezwaarschrift ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren.

[1] ABRvS 27 juni 2018, ECLI:NL: RVS:2018:2101.

Gemeente Amsterdam

DB

Advies en afstemming

De commissie heeft op 26 juni 2025 haar advies uitgebracht aan het DB.

Duurzaamheid

Participatie

Niet van toepassing.

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
AD2025-046069	Stadsdeel Zuidoost Hamervoordracht (pdf)
AD2025-046073	VERTROUWELIJK - DEF Advies Bijlmerdreef 1448 JB.25.002741.001.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord