Gemeente Amsterdam

Advies

Zaaknummer: JB.20.013437.001-025

Advies van de bezwaarschriftencommissie over de bezwaarschriften van [redacted]. Het bezwaarschrift richt zich tegen het besluit met het kenmerk Z/20/1781706-2037973 (NW20-10812) van 9 juli 2020. Met dat besluit is een vergunning verleend voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar zes (6) onzelfstandige woonruimten op de locatie Hendrikus Rempestraat 7 in Amsterdam.

Aan het college van burgemeester en wethouders,

1. Advies

Wij adviseren als bezwaarschriftencommissie om:

- 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;
- 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;
- de gewijzigde tekeningen ingediend op 29 april 2021 bij de vergunning te voegen;
- 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].

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. Daarom wordt het besluit bekrachtigd door het dagelijks bestuur als bevoegde instantie om het gebrek te herstellen. Ook worden de juiste voorwaarden en voorschriften aan de vergunning verbonden. Er wordt geen proceskostenvergoeding toegekend.

Hierna leest u waarom wij dit adviseren.

2. Aanleiding

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 [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.

3. Ontvankelijkheid

Voordat een bezwaarschrift inhoudelijk kan worden behandeld moeten wij vaststellen of het bezwaarschrift ontvankelijk is. Wij zullen hieronder per bezwaarde nalopen of zij ontvankelijk zijn in hun bezwaar. Om ontvankelijk te zijn moet het bezwaar voldoen aan de eisen die de Algemene wet bestuursrecht (Awb) daar aan stelt (artikels 6:5 en 6:6 van de Awb). Indien een bezwaarde geen belanghebbende is bij het besluit is zijn bezwaar per definitie niet-ontvankelijk (artikel 1:2 jo. 7:1 jo. 8:1 van de Awb)

Ten aanzien van het bezwaar van [redacted] overwegen wij dat volgens vaste rechtspraak[1] het uitgangspunt is 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. Hierbij wordt onder meer acht geslagen op afstand tot, zicht op en ruimtelijke uitstraling van de activiteit. Bovengenoemde bezwaarmaker woont in de directe nabijheid (binnen een straal van 100 meter) van de locatie Hendrikus Rempestraat 7 te Amsterdam, namelijk op ongeveer 55 meter. Naar ons oordeel woont hij daarom dichtbij genoeg om gevolgen van enige betekenis te ondervinden van het bestreden besluit. [redacted] kan naar ons oordeel daarom als belanghebbende worden aangemerkt bij het bestreden besluit. Nu het bezwaar ook voor het overige, na het herstellen van het verzuim, voldoet aan de eisen die de Awb daaraan stelt, achten wij deze ontvankelijk.

Ten aanzien van het bezwaar van [redacted] overwegen wij dat volgens vaste rechtspraak het uitgangspunt is dat degene die ter plaatse van zijn woning of perceel feitelijke gevolgen kan

[1] Bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:492.

ondervinden van een activiteit die een besluit toestaat in beginsel belanghebbende is bij dat besluit, tenzij geen sprake is van gevolgen van enige betekenis. Hierbij wordt onder meer acht geslagen op afstand tot, zicht op en ruimtelijke uitstraling van de activiteit. Bovengenoemde bezwaarmaker woont niet in de directe nabijheid (binnen een straal van 100 meter) van de locatie Hendrikus Rempestraat 7 te Amsterdam. Zij wonen namelijk op een afstand van ongeveer 175 meter van het perceel, zij wonen derhalve te ver weg om gevolgen van enige betekenis te ondervinden van het besteden besluit. Zij kunnen daarom naar ons oordeel niet als belanghebbende worden aangemerkt bij het bestreden besluit. Het bezwaar van [redacted] is daarom niet-ontvankelijk.

Ten aanzien van het bezwaar van [redacted] overwegen wij dat volgens vaste rechtspraak het uitgangspunt is 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. Hierbij wordt onder meer acht geslagen op afstand tot, zicht op en ruimtelijke uitstraling van de activiteit. Bovengenoemde bezwaarmaker woont in de directe nabijheid (binnen een straal van 100 meter) van de locatie Hendrikus Rempestraat 7 te Amsterdam, namelijk op ongeveer 86 meter. Naar ons oordeel woont hij/zij daarom dichtbij genoeg om gevolgen van enige betekenis te ondervinden van het bestreden besluit. [redacted] kan naar ons oordeel daarom als belanghebbende worden aangemerkt bij het bestreden besluit. Nu het bezwaar ook voor het overige voldoet aan de eisen die de Awb daaraan stelt, achten wij deze ontvankelijk.

Ten aanzien van het bezwaar van [redacted] overwegen wij dat volgens vaste rechtspraak het uitgangspunt is 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. Hierbij wordt onder meer acht geslagen op afstand tot, zicht op en ruimtelijke uitstraling van de activiteit. Bovengenoemde bezwaarmaker woont niet in de directe nabijheid (binnen een straal van 100 meter) van de locatie Hendrikus Rempestraat 7 te Amsterdam. Hij/zij woont namelijk op een afstand van ongeveer 175 meter van het perceel, hij/zij woont derhalve te ver weg om gevolgen van enige betekenis te ondervinden van het besteden besluit. Hij/zij kan daarom naar ons oordeel niet als belanghebbende worden aangemerkt bij het bestreden besluit. Het bezwaar van [redacted] is daarom niet-ontvankelijk.

Ten aanzien van het bezwaar van [redacted] overwegen wij dat volgens vaste rechtspraak het uitgangspunt is 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. Hierbij wordt onder meer acht geslagen op afstand tot, zicht op en ruimtelijke uitstraling van de activiteit. Bovengenoemde bezwaarmaker woont niet in de directe nabijheid (binnen een straal van 100 meter) van de locatie Hendrikus Rempestraat 7 te Amsterdam. Zij woont namelijk op een afstand van ongeveer 220 meter van het perceel, Zij woont derhalve te ver weg om gevolgen van enige betekenis te ondervinden van het besteden besluit. Hij/zij kan daarom naar ons oordeel niet als

belanghebbende worden aangemerkt bij het bestreden besluit. Het bezwaar van [redacted] is daarom niet-ontvankelijk.

Ten aanzien van het bezwaar van [redacted] overwegen wij dat volgens vaste rechtspraak het uitgangspunt is 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. Hierbij wordt onder meer acht geslagen op afstand tot, zicht op en ruimtelijke uitstraling van de activiteit. Bovengenoemde bezwaarmaker woont niet in de directe nabijheid (binnen een straal van 100 meter) van de locatie Hendrikus Rempestraat 7 te Amsterdam. Hij/zij woont namelijk op een afstand van ongeveer 130 meter van het perceel, hij/zij woont derhalve te ver weg om gevolgen van enige betekenis te ondervinden van het besteden besluit. Hij/zij kan daarom naar ons oordeel niet als belanghebbende worden aangemerkt bij het bestreden besluit. Het bezwaar van [redacted] is daarom niet-ontvankelijk.

Ten aanzien van het bezwaar van [redacted] overwegen wij dat volgens vaste rechtspraak het uitgangspunt is 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. Hierbij wordt onder meer acht geslagen op afstand tot, zicht op en ruimtelijke uitstraling van de activiteit. Bovengenoemde bezwaarmaker woont in de directe nabijheid (binnen een straal van 100 meter) van de locatie Hendrikus Rempestraat 7 te Amsterdam, namelijk op ongeveer 37 meter. Naar ons oordeel woont hij/zij daarom dichtbij genoeg om gevolgen van enige betekenis te ondervinden van het bestreden besluit. [redacted] kan naar ons oordeel daarom als belanghebbende worden aangemerkt bij het bestreden besluit. Nu het bezwaar ook voor het overige voldoet aan de eisen die de Awb daaraan stelt, achten wij deze ontvankelijk.

Ten aanzien van het bezwaar van [redacted] overwegen wij dat volgens vaste rechtspraak het uitgangspunt is 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. Hierbij wordt onder meer acht geslagen op afstand tot, zicht op en ruimtelijke uitstraling van de activiteit. Bovengenoemde bezwaarmaker woont niet in de directe nabijheid (binnen een straal van 100 meter) van de locatie Hendrikus Rempestraat 7 te Amsterdam. Hij woont namelijk op een afstand van ongeveer 120 meter van het perceel, hij woont derhalve te ver weg om gevolgen van enige betekenis te ondervinden van het besteden besluit. Hij kan daarom naar ons oordeel niet als belanghebbende worden aangemerkt bij het bestreden besluit. Het bezwaar van [redacted] is daarom niet-ontvankelijk.

Ten aanzien van het bezwaar van [redacted] overwegen wij dat volgens vaste rechtspraak het uitgangspunt is 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. Hierbij wordt onder meer acht

geslagen op afstand tot, zicht op en ruimtelijke uitstraling van de activiteit. Bovengenoemde bezwaarmaker woont in de directe nabijheid (binnen een straal van 100 meter) van de locatie Hendrikus Rempestraat 7 te Amsterdam, namelijk op ongeveer 30 meter. Naar ons oordeel woont hij/zij daarom dichtbij genoeg om gevolgen van enige betekenis te ondervinden van het bestreden besluit. Haselaar kan naar ons oordeel daarom als belanghebbende worden aangemerkt bij het bestreden besluit. Het bezwaar voldoet echter niet aan de eisen uit artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bezwaarschrift is namelijk niet ondertekend. [redacted] is bij brief van 25 augustus 2020 in de gelegenheid gesteld het bezwaarschrift voor 9 september 2020 alsnog te ondertekenen. Op dit verzoek is niet gereageerd. Het bezwaarschrift van [redacted] is daarom op grond van artikels 6:5 en 6:6 van de Awb niet-ontvankelijk vanwege het ontbreken van een handtekening.

Ten aanzien van het bezwaar van [redacted] overwegen wij dat volgens vaste rechtspraak het uitgangspunt is 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. Hierbij wordt onder meer acht geslagen op afstand tot, zicht op en ruimtelijke uitstraling van de activiteit. Bovengenoemde bezwaarmaker woont niet in de directe nabijheid (binnen een straal van 100 meter) van de locatie Hendrikus Rempestraat 7 te Amsterdam. Hij/zij woont namelijk op een afstand van ongeveer 120 meter van het perceel, hij/zij woont derhalve te ver weg om gevolgen van enige betekenis te ondervinden van het besteden besluit. Hij/zij kan daarom naar ons oordeel niet als belanghebbende worden aangemerkt bij het bestreden besluit. Het bezwaar van [redacted] is daarom niet-ontvankelijk.

Ten aanzien van het bezwaar van [redacted] overwegen wij dat volgens vaste rechtspraak het uitgangspunt is 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. Hierbij wordt onder meer acht geslagen op afstand tot, zicht op en ruimtelijke uitstraling van de activiteit. Bovengenoemde bezwaarmaker woont niet in de directe nabijheid (binnen een straal van 100 meter) van de locatie Hendrikus Rempestraat 7 te Amsterdam. Hij/zij woont namelijk op een afstand van ongeveer 160 meter van het perceel, hij/zij woont derhalve te ver weg om gevolgen van enige betekenis te ondervinden van het besteden besluit. Hij/zij kan daarom naar ons oordeel niet als belanghebbende worden aangemerkt bij het bestreden besluit. Het bezwaar van Bijleveld is daarom niet-ontvankelijk.

Ten aanzien van het bezwaar van [redacted] overwegen wij dat volgens vaste rechtspraak het uitgangspunt is 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. Hierbij wordt onder meer acht geslagen op afstand tot, zicht op en ruimtelijke uitstraling van de activiteit. Bovengenoemde bezwaarmaker woont in de directe nabijheid (binnen een straal van 100 meter) van de locatie Hendrikus Rempestraat 7 te Amsterdam, namelijk op ongeveer 50 meter. Naar ons oordeel woont

hij/zij daarom dichtbij genoeg om gevolgen van enige betekenis te ondervinden van het bestreden besluit. [redacted] kan naar ons oordeel daarom als belanghebbende worden aangemerkt bij het bestreden besluit. Nu het bezwaar ook voor het overige voldoet aan de eisen die de Awb daaraan stelt, achten wij deze ontvankelijk.

Ten aanzien van het bezwaar van [redacted] overwegen wij dat volgens vaste rechtspraak het uitgangspunt is 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. Hierbij wordt onder meer acht geslagen op afstand tot, zicht op en ruimtelijke uitstraling van de activiteit. Bovengenoemde bezwaarmaker woont in de directe nabijheid (binnen een straal van 100 meter) van de locatie Hendrikus Rempestraat 7 te Amsterdam, namelijk op ongeveer 45 meter. Naar ons oordeel woont hij/zij daarom dichtbij genoeg om gevolgen van enige betekenis te ondervinden van het bestreden besluit. [redacted] kan naar ons oordeel daarom als belanghebbende worden aangemerkt bij het bestreden besluit. Nu het bezwaar ook voor het overige voldoet aan de eisen die de Awb daaraan stelt, achten wij deze ontvankelijk.

Ten aanzien van het bezwaar van [redacted] overwegen wij dat volgens vaste rechtspraak het uitgangspunt is 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. Hierbij wordt onder meer acht geslagen op afstand tot, zicht op en ruimtelijke uitstraling van de activiteit. Bovengenoemde bezwaarmakers wonen in de directe nabijheid (binnen een straal van 100 meter) van de locatie Hendrikus Rempestraat 7 te Amsterdam, namelijk op ongeveer 20 meter. Naar ons oordeel wonen zij daarom dichtbij genoeg om gevolgen van enige betekenis te ondervinden van het bestreden besluit. [redacted] kunnen daarom naar ons oordeel als belanghebbenden worden aangemerkt bij het bestreden besluit. Nu het bezwaar ook voor het overige voldoet aan de eisen die de Awb daaraan stelt, achten wij deze ontvankelijk.

Ten aanzien van het bezwaar van [redacted] overwegen wij dat volgens vaste rechtspraak het uitgangspunt is 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. Hierbij wordt onder meer acht geslagen op afstand tot, zicht op en ruimtelijke uitstraling van de activiteit. Bovengenoemde bezwaarmaker woont in de directe nabijheid (binnen een straal van 100 meter) van de locatie Hendrikus Rempestraat 7 te Amsterdam, namelijk op ongeveer 30 meter. Naar ons oordeel woont hij/zij daarom dichtbij genoeg om gevolgen van enige betekenis te ondervinden van het bestreden besluit. [redacted] kan naar ons oordeel daarom als belanghebbende worden aangemerkt bij het bestreden besluit. Nu het bezwaar ook voor het overige voldoet aan de eisen die de Awb daaraan stelt, achten wij deze ontvankelijk.

Ten aanzien van het bezwaar van [redacted] overwegen wij dat [redacted] in de verstreken tijd tussen het indienen van zijn bezwaarschrift en het schrijven van dit advies is verhuisd naar een locatie buiten

de gemeente Amsterdam. Dit betekent dat [redacted] geen belang meer heeft bij een besluit op zijn bezwaarschrift. [redacted] is daarom geen belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht bij het bestreden besluit. Om ontvankelijk bezwaar te kunnen maken moet iemand belanghebbende zijn. Wij adviseren u daarom om het bezwaarschrift van [redacted] niet-ontvankelijk te verklaren.[2]

Ten aanzien van het bezwaar van [redacted] overwegen wij dat volgens vaste rechtspraak het uitgangspunt is 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. Hierbij wordt onder meer acht geslagen op afstand tot, zicht op en ruimtelijke uitstraling van de activiteit. Bovengenoemde bezwaarmakers wonen niet in de directe nabijheid (binnen een straal van 100 meter) van de locatie Hendrikus Rempestraat 7 te Amsterdam. Zij wonen namelijk op een afstand van ongeveer 180 meter van het perceel, zij wonen derhalve te ver weg om gevolgen van enige betekenis te ondervinden van het besteden besluit. Zij kunnen daarom naar ons oordeel niet als belanghebbenden worden aangemerkt bij het bestreden besluit. Het bezwaar van [redacted] is daarom niet-ontvankelijk.

Ten aanzien van het bezwaar van [redacted] overwegen wij dat volgens vaste rechtspraak het uitgangspunt is 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. Hierbij wordt onder meer acht geslagen op afstand tot, zicht op en ruimtelijke uitstraling van de activiteit. Bovengenoemde bezwaarmaker woont niet in de directe nabijheid (binnen een straal van 100 meter) van de locatie Hendrikus Rempestraat 7 te Amsterdam. Hij/zij woont namelijk op een afstand van ongeveer 160 meter van het perceel, hij/zij woont derhalve te ver weg om gevolgen van enige betekenis te ondervinden van het besteden besluit. Hij/zij kan daarom naar ons oordeel niet als belanghebbende worden aangemerkt bij het bestreden besluit. Het bezwaar van [redacted] is daarom niet-ontvankelijk.

Ten aanzien van het bezwaar van [redacted] overwegen wij dat volgens vaste rechtspraak het uitgangspunt is 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. Hierbij wordt onder meer acht geslagen op afstand tot, zicht op en ruimtelijke uitstraling van de activiteit. Bovengenoemde bezwaarmaker woont niet in de directe nabijheid (binnen een straal van 100 meter) van de locatie Hendrikus Rempestraat 7 te Amsterdam. Zij woont namelijk op een afstand van ongeveer 240 meter van het perceel, Zij woont derhalve te ver weg om gevolgen van enige betekenis te ondervinden van het besteden besluit. Zij kan daarom naar ons oordeel niet als belanghebbende worden aangemerkt bij het bestreden besluit. Het bezwaar van [redacted] is daarom niet-ontvankelijk.

---

[2] Artikel 1:2 jo. 8:1 jo. 7:1 Algemene wet bestuursrecht.

Ten aanzien van het bezwaar van [redacted] overwegen wij dat volgens vaste rechtspraak het uitgangspunt is 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. Hierbij wordt onder meer acht geslagen op afstand tot, zicht op en ruimtelijke uitstraling van de activiteit. Bovengenoemde bezwaarmaker woont in de directe nabijheid (binnen een straal van 100 meter) van de locatie Hendrikus Rempestraat 7 te Amsterdam, namelijk op ongeveer 35 meter. Naar ons oordeel woont zij daarom dichtbij genoeg om gevolgen van enige betekenis te ondervinden van het bestreden besluit. [redacted] kan naar ons oordeel daarom als belanghebbende worden aangemerkt bij het bestreden besluit. Nu het bezwaar ook voor het overige voldoet aan de eisen die de Awb daaraan stelt, achten wij deze ontvankelijk.

Ten aanzien van het bezwaar van [redacted] overwegen wij dat volgens vaste rechtspraak het uitgangspunt is 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. Hierbij wordt onder meer acht geslagen op afstand tot, zicht op en ruimtelijke uitstraling van de activiteit. Bovengenoemde bezwaarmakers wonen in de directe nabijheid (binnen een straal van 100 meter) van de locatie Hendrikus Rempestraat 7 te Amsterdam, namelijk op ongeveer 10 meter. Zij zijn namelijk directe buren van de Hendrikus Rempestraat 7. Naar ons oordeel wonen zij daarom dichtbij genoeg om gevolgen van enige betekenis te ondervinden van het bestreden besluit. [redacted] kunnen naar ons oordeel daarom als belanghebbenden worden aangemerkt bij het bestreden besluit. Nu het bezwaar ook voor het overige voldoet aan de eisen die de Awb daaraan stelt, achten wij deze ontvankelijk.

Ten aanzien van het bezwaar van [redacted] overwegen wij dat volgens vaste rechtspraak het uitgangspunt is 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. Hierbij wordt onder meer acht geslagen op afstand tot, zicht op en ruimtelijke uitstraling van de activiteit. Bovengenoemde bezwaarmaker woont in de directe nabijheid (binnen een straal van 100 meter) van de locatie Hendrikus Rempestraat 7 te Amsterdam, namelijk op ongeveer 50 meter. Naar ons oordeel woont hij/zij daarom dichtbij genoeg om gevolgen van enige betekenis te ondervinden van het bestreden besluit. [redacted] kan naar ons oordeel daarom als belanghebbende worden aangemerkt bij het bestreden besluit. Nu het bezwaar ook voor het overige voldoet aan de eisen die de Awb daaraan stelt, achten wij deze ontvankelijk.

Ten aanzien van het bezwaar van [redacted] overwegen wij dat volgens vaste rechtspraak het uitgangspunt is 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. Hierbij wordt onder meer acht geslagen op afstand tot, zicht op en ruimtelijke uitstraling van de activiteit. Bovengenoemde

bezwaarmaker woont niet in de directe nabijheid (binnen een straal van 100 meter) van de locatie Hendrikus Rempestraat 7 te Amsterdam. Hij woont namelijk op een afstand van ongeveer 110 meter van het perceel, hij woont derhalve te ver weg om gevolgen van enige betekenis te ondervinden van het besteden besluit. Hij kan daarom naar ons oordeel niet als belanghebbende worden aangemerkt bij het bestreden besluit. Het bezwaar van [redacted] is daarom niet-ontvankelijk.

Ten aanzien van het bezwaar van [redacted] overwegen wij dat volgens vaste rechtspraak het uitgangspunt is 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. Hierbij wordt onder meer acht geslagen op afstand tot, zicht op en ruimtelijke uitstraling van de activiteit. Bovengenoemde bezwaarmaker woont in de directe nabijheid (binnen een straal van 100 meter) van de locatie Hendrikus Rempestraat 7 te Amsterdam, namelijk op ongeveer 80 meter. Naar ons oordeel woont zij daarom dichtbij genoeg om gevolgen van enige betekenis te ondervinden van het bestreden besluit. [redacted] kan naar ons oordeel daarom als belanghebbende worden aangemerkt bij het bestreden besluit. Nu het bezwaar ook voor het overige voldoet aan de eisen die de Awb daaraan stelt, achten wij deze ontvankelijk.

Ten aanzien van het bezwaar van [redacted] overwegen wij dat volgens vaste rechtspraak het uitgangspunt is 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. Hierbij wordt onder meer acht geslagen op afstand tot, zicht op en ruimtelijke uitstraling van de activiteit. Bovengenoemde bezwaarmaker woont niet in de directe nabijheid (binnen een straal van 100 meter) van de locatie Hendrikus Rempestraat 7 te Amsterdam. Zij woont namelijk op een afstand van ongeveer 135 meter van het perceel, zij woont derhalve te ver weg om gevolgen van enige betekenis te ondervinden van het besteden besluit. Zij kan daarom naar ons oordeel niet als belanghebbende worden aangemerkt bij het bestreden besluit. Het bezwaar van [redacted] is daarom niet-ontvankelijk.

Wij concluderen samenvattend dat de bezwaren van [redacted] niet-ontvankelijk zijn. Deze bezwaarschriften worden daarom niet inhoudelijk behandeld.

De overige bezwaarschriften zijn zoals hierboven uiteengezet wel ontvankelijk en worden wel inhoudelijk behandeld.

4. Bezwaren

De bezwaren luiden samengevat als volgt:

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 het 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.
30. [redacted] geven aan alle bezwaren die zij tegen de omgevingsvergunning hebben aangevoerd ook tegen de omzettingsvergunning aan te voeren

5. Hoorzitting

Aanwezigen bij de hoorzitting waren:

- bezwaarmakers: [redacted],
  De heer [redacted] (gemachtigde) en de heer [redacted] (gemachtigde).
- namens uw college: De heer [redacted] en mevrouw [redacted] (hierna: uw vertegenwoordigers);
- namens vergunninghouder: De heer [redacted] en de heer mr. [redacted] (gemachtigde)

Er is een geluidsopname gemaakt van de hoorzitting, die op verzoek toegezonden kan worden.

Tijdens de hoorzitting is vast komen staan dat er stukken ontbraken in het dossier dat aan partijen is toegezonden. Om deze reden is na de hoorzitting het dossier opnieuw samengesteld en zijn er ook enkele stukken toegevoegd. Dit dossier is op 26 februari 2021 aan partijen toegezonden met het verzoek hier indien gewenst binnen drie weken op te reageren. [redacted] hebben dit op 18 maart 2021 gedaan, [redacted] op 19 maart 2021 en [redacted] ook op 19 maart 2021. Vervolgens kregen partijen tot en met 6 april 2021 om op elkaars stukken te reageren. [redacted] en [redacted] hebben dit allemaal op 6 april 2021 gedaan.

[redacted] heeft op 15 februari 2021 aangegeven niet aanwezig te zijn bij de hoorzitting. Hij heeft in plaats daarvan schriftelijk zijn standpunt naar voren gebracht.

De overige ontvankelijke bezwaarden zijn uitgenodigd voor de hoorzitting maar waren zonder kennisgeving afwezig.

6. Toepasselijke wet- en regelgeving

De toepasselijke wet- en regelgeving staat in bijlage 1 bij dit advies.

7. Overwegingen

Wij beoordelen of u het besluit terecht hebt genomen en overwegen als volgt.

Samenvatting van het besluit
In het bestreden besluit wordt overwogen dat de aanvraag is getoetst en voldoet aan de Huisvestingswet 2014, de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en hoofdstuk 6 van de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020. De omzettingsvergunning voldoet aan de volgende voorwaarden en is verleend onder de volgende voorschriften:

- De om te zetten woning moet beschikken over een gemeenschappelijke verblijfsruimte van tenminste 11 m² meter met een minimale breedte van 3 meter.
- De woonruimte moet voldoen aan de in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en in de Nadere regelingen Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 gestelde geluidseisen.
- U moet uiterlijk één werkdag voor u gebruikmaakt van de vergunning de wijziging van de woonruimtevoorraad melden met de bijgevoegde gereedmelding (laatste pagina).

7.1 Beleid voor kamerverhuur en het toetsingskader bij een aanvraag om een omzettingsvergunning
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 een aantal voorwaarden vastgesteld in de Huisvestingsverordening, waaraan moet zijn voldaan om een omzettingsvergunning te kunnen krijgen. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te borgen, wordt een vergunning dus onder voorwaarden verleend. Bij een omzettingsvergunning voor zes onzelfstandige woonruimte geldt als voorwaarde dat de woonruimte een gemeenschappelijke ruimte moet hebben van 11 m² en dat deze ruimte minimaal drie meter breed moet zijn. Tevens geldt de voorwaarde, dat bij ingebruikname moet worden voldaan aan de geluidseisen, zoals opgenomen in de nadere regels. Een woonruimte die recent is ontstaan door woningvorming mag ook niet worden omgezet in onzelfstandige woonruimten. Wij constateren dat aan de bovengenoemde voorwaarden is voldaan.

Naast de Huisvestingsverordening is door de gemeenteraad een beleidskader bij de Huisvestingsverordening vastgesteld. In dit beleidskader is een algemene afweging opgenomen met betrekking tot de belangen van alle betrokken partijen en een uitleg gegeven van het beleid dat ten grondslag ligt aan de Huisvestingsverordening. Aan de hand van deze belangenafweging kan ook invulling worden gegeven aan de belangafweging die moet worden gemaakt bij het verlenen van deze omzettingsvergunning. In het beleidskader zijn de voor- en nadelen van het kamergewijs verhuren van woonruimten geschetst. Het uitgangspunt is dat als aan de in de Huisvestingsverordening gestelde voorwaarden wordt voldaan, de voordelen in de regel opwegen tegen de nadelen. Het voordeel is, dat het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woningen tot een groter woningaanbod leidt, met name voor starters, alleenstaanden en studenten. Het omzetten van een woning hoeft daarbij niet definitief te zijn en kan eenvoudig worden teruggedraaid, waardoor niet definitief sprake is van het verdwijnen van een zelfstandige woonruimte uit de woonruimtevoorraad. Kamerverhuur kan echter een nadelig effect hebben op

het woon- en leefklimaat. Om de samenstelling van de woonruimtevoorraad – en daarmee de leefbaarheid - te beschermen geldt daarom bij aanvragen voor omzettingsvergunningen vanaf 1 april 2020, zowel op wijkniveau als per gebouw, een quotum met een maximum voor het aantal woningen dat kamergewijs wordt bewoond.

7.2. Overwegingen omtrent de bezwaargronden
In deze paragraaf behandelen wij de bezwaargronden van bezwaarden samengevat en puntsgewijs en geven wij daar in *cursief* onze reactie op.

7.2.1. Belangenafweging
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.

Met betrekking tot de belangenafweging overweegt de commissie dat de belangen van bezwaarden in principe zijn meegewogen bij het vaststellen van de Huisvestingsverordening 2020 en het bijbehorende huisvestingsbeleid. Deze belangen zijn dus meegewogen bij het verlenen van deze omzettingsvergunning. In dit beleidskader zijn de voor- en nadelen van het kamergewijs verhuren van woonruimten geschetst. Het uitgangspunt is dat als aan de in de Huisvestingsverordening gestelde voorwaarden wordt voldaan, de voordelen in de regel opwegen tegen de nadelen. Het voordeel is, dat het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woningen tot een groter woningaanbod leidt, met name voor starters, alleenstaanden en studenten. Het omzetten van een woning hoeft daarbij niet definitief te zijn en kan eenvoudig worden teruggedraaid, waardoor niet definitief sprake is van het verdwijnen van een zelfstandige woonruimte uit de woonruimtevoorraad. Kamerverhuur kan echter een nadelig effect hebben op het woon- en leefklimaat. Om de samenstelling van de woonruimtevoorraad – en daarmee de leefbaarheid - te beschermen geldt daarom bij vergunningen aangevraagd vanaf 1 april 2020, zowel op wijkniveau als per gebouw, een quotum met een maximum voor het aantal woningen dat kamergewijs wordt bewoond.

De belangen van bezwaarden zoals, het mogelijk nadelige effect op het woon- en leefklimaat, de negatieve impact op de sociale cohesie en het veranderen van de woningvoorraad zijn in dit beleid dus afgewogen tegen de hierboven genoemde voordelen van kamerverhuur. Omdat is voldaan aan de eisen uit de huisvestingverordening is deze belangenafweging in het voordeel van het belang bij het omzetten van de woonruimte uitgevallen.

De rechtbank Amsterdam heeft in haar uitspraak van 11 februari 2020 dit beleid redelijk geacht:[3]

[3] Rb. Amsterdam 11 februari 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:1191.

'Verweerder heeft zich bij het opstellen van de voorwaarden waaronder de vergunning wordt verleend rekenschap gegeven van de verschillende aspecten die 'verkamering' met zich mee kan brengen voor de leefbaarheid van een buurt. Er dient een gemeenschappelijke ruimte te zijn van een bepaalde omvang, er zijn beperkingen gesteld aan de geluidsoverdracht en de onzelfstandige woonruimten dienen te worden beheerd door een instelling die zich daar speciaal op richt. Verder is er een grens gesteld aan het aantal zelfstandige woningen dat mag worden omgezet naar vijf of meer onzelfstandige woonruimten, zowel in het bouwblok als in totaal in het stadsdeel. De rechtbank is van oordeel dat verweerder door deze aspecten bij het beleid te betrekken en de beperkingen en grenzen die daarbij zijn gesteld, redelijk beleid heeft opgesteld.'

Met het naast deze omgevingsvergunning verlenen van de omzettingsvergunning (en daarmee het voldoen aan de voorwaarden uit de Huisvestingsverordening) is er voldaan aan het beleid, in dit beleid zijn alle belangen voldoende meegewogen. In hetgeen bezwaarden hebben aangevoerd zien wij geen reden dat hier sprake is van een uitzonderlijke situatie met uitzonderlijk zwaarwegende belangen die dit anders maken. Dit brengt ons tot de conclusie dat er een deugdelijke belangenafweging heeft plaatsgevonden waarbij de belangen van bezwaarde ook zijn meegewogen. De vergunning is daarom na afweging van de relevante belangen terecht verleend en voldoet aan de eisen uit artikel 3:4, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht.

Dat deze belangenafweging niet expliciet is benoemd in het primaire besluit maakt niet dat de belangenafweging niet plaats heeft gevonden, deze heeft dus zoals gezegd dus al in het beleid plaatsgevonden. Het besluit kent dus geen voorbereidingsgebrek op dit punt.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.2. Prijsopdrijvend effect

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.

Wij overwegen dat de mogelijke invloed van verkamering op de woningmarkt een afweging is die is meegewogen in het beleid. In het beleid wordt een afweging gemaakt tussen de bescherming van de woonruimtevoorraad en het belang van de eigenaar bij de omzetting van de woonruimte. Zoals eerder in dit advies al uiteengezet, onder punt 7.2.1. is dit beleid door de rechtbank als niet onredelijk aangemerkt. Dit betekent dat omdat het verlenen van deze omzettingsvergunning past in het beleid deze bezwaargrond niet kan slagen. Met deze omstandigheden is namelijk al rekening gehouden en kan dus niet nog een keer aan de orde komen. Ook is op het moment van het verlenen van de vergunning de woning al gekocht voor de prijs die de aanvrager er voor betaald heeft, van een relatie tussen de aankoopprijs en de omzettingsvergunning is dan ook geen sprake.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.3. Leefbaarheid

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.

Wij interpreteren deze grond als een beroep op de weigeringsgrond uit artikel 3.3.1, tweede lid van de Huisvestingsverordening 2020. Wij zullen daarom bij onze overwegen over deze bezwaargrond ook betrekken of de leefbaarheid door de voorschriften voldoende wordt gewaarborgd.

Artikel 3.3.1, tweede lid, van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 luidt als volgt: "In aanvulling op het tweede lid kunnen vergunningen als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, niet zijnde vergunningen waarvoor een quotum is vastgesteld of ten behoeve van vakantieverhuur, worden geweigerd in het geval: a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de beoogde handeling gediende belang en dit belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en/of voorschriften aan de vergunning; b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de beoogde handeling een negatief effect heeft op de leefbaarheid en dit niet voldoende kan worden voorkomen door het stellen van voorwaarden en/of voorschriften aan de vergunning."

Er staat in het desbetreffende artikel dus dat van dit negatieve effect op de leefbaarheid dat niet voldoende kan worden voorkomen door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning 'naar het oordeel van burgemeester en wethouders' het geval moet zijn. Dit betekent dat u relatief veel vrijheid heeft bij de beoordeling van een aanvraag. In de regel stelt u het belang van de aanvrager en het creëren van een groter woningaanbod voor alleenstaanden, mits wordt voldaan aan de voorwaarden, boven het belang van het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid. U moet deze keuze wel motiveren en kunnen uitleggen.

Wij denken dat u in het onderhavige geval tot deze motivering in staat bent. In dit geval is het namelijk onvoldoende evident dat structureel sprake is van een negatief effect op de leefbaarheid als gevolg van het omzetten van deze woning. Daarom kan voor wat betreft de Hendrikus Rempestraat 7 door het stellen van voorwaarden en voorschriften, de bescherming van de woonruimtevoorraad, waaronder de bescherming van de leefbaarheid, voldoende worden gewaarborgd.

Wij leggen hier de volgende onderbouwing aan ten grondslag. Omdat aan de voorwaarden van de Huisvestingsverordening 2020 wordt voldaan, is de omzettingsvergunning in beginsel terecht verleend. Dat kan anders zijn als de omzetting onevenredige gevolgen heeft voor omwonenden, dan zou artikel 3.3.1, tweede lid, Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 van toepassing kunnen zijn. Van zulke onevenredige gevolgen is echter niet gebleken.

De effecten op de leefbaarheid en de veranderde samenstelling van wijken zijn al meegenomen bij de vaststelling van de Huisvestingsverordening 2020. Hierbij is overwogen dat om negatieve effecten op de leefbaarheid te voorkomen een vergunning voor het omzetten van woonruimte onder voorwaarden

wordt verstrekt. Wij zien in de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 11 februari 2020 een bevestiging van deze overwegingen. De rechtbank overweegt namelijk:[4]

"Tot slot merkt de rechtbank op dat het beoordelen van eventueel ervaren overlast omdat de vergunningsvoorschriften worden overtreden buiten de omvang van dit geschil ligt. Als eisers overlast ervaren, kunnen zij dit aan verweerder kenbaar maken door een handhavingsverzoek in te dienen."

'Verweerder heeft zich bij het opstellen van de voorwaarden waaronder de vergunning wordt verleend rekenschap gegeven van de verschillende aspecten die 'verkamering' met zich mee kan brengen voor de leefbaarheid van een buurt. Er dient een gemeenschappelijke ruimte te zijn van een bepaalde omvang, er zijn beperkingen gesteld aan de geluidsoverdracht en de onzelfstandige woonruimten dienen te worden beheerd door een instelling die zich daar speciaal op richt. Verder is er een grens gesteld aan het aantal zelfstandige woningen dat mag worden omgezet naar vijf of meer onzelfstandige woonruimten, zowel in het bouwblok als in totaal in het stadsdeel. De rechtbank is van oordeel dat verweerder door deze aspecten bij het beleid te betrekken en de beperkingen en grenzen die daarbij zijn gesteld, redelijk beleid heeft opgesteld.'

Over het veranderen van de samenstelling van de wijk wijst de rechtbank op de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 3 maart 2020[5]*. Daarin overweegt de rechtbank:*

'Ten slotte merkt de rechtbank op dat het in de lijn der verwachting ligt 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.'

De commissie wil hierbij opmerken dat er weliswaar enkele klachten zijn ingediend door omwonenden, die overigens voor ons onduidelijke redenen niet correct waren geregistreerd bij het meldpunt, maar dat dit niet voldoende is om te kunnen spreken van onaanvaardbare overlast en een onaanvaardbare inbreuk op het geordend woon- en leefklimaat. Ook is vergunninghouder niet conform de procedure schriftelijk op de hoogte gesteld door het college dat er klachten zijn ingediend, hij heeft daardoor ook niet de gelegenheid gekregen tegen de overlast op te treden, bijvoorbeeld door middel van het huishoudelijk regelement. De klachten die bij individuele huurders zijn ingediend resulteerden gezien de ingediende stukken door bezwaarden over het algemeen in het beëindigen van de geluidsoverlast. Onzes inziens geven de aan de vergunning verbonden voorschriften voldoende mogelijkheid om tegen de incidenteel ervaren overlast op te treden en moet vergunninghouder nu hij zelf ook op de hoogte is gesteld van de ervaren overlast de gelegenheid krijgen om daar tegen op te treden. Verder is ons niet gebleken van dusdanige bijzondere leefbaarheidsomstandigheden in de omgeving van de Hendrikus Rempestraat dat dat een reden zou moeten zijn de vergunning te weigeren. De wijziging van bewoning van dit pand zal vast enige verandering in de Hendrikus Rempestraat tot gevolg hebben maar zoals de rechtbank al heeft benoemd is dit in een grote stad, in de huidige tijd, niet meer dan logisch. Ook is overlast een handhavingsgeschil dat alleen als het op het moment van het nemen van

---

[4] Rb Amsterdam 11 februari 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:1191.
[5] RB Amsterdam 3 maart 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:1324.

het besluit onaanvaardbaar en al reeds structureel is relevant voor de vergunningverlening. Mocht er in de toekomst zich structurele en onaanvaardbare overlast voordoen dan kan daar door bezwaarden of andere omwonenden een handhavingsverzoek tegen worden ingediend. In die procedure en tegen die tijd kan dan overlast besproken worden. Ook kan u dan besluiten handhavend op te treden. Vergunninghouder moet echter conform procedure eerst schriftelijk door de klagers en het college op de hoogte zijn gesteld van de ervaren structurele en onaanvaardbare overlast voordat er tot intrekking van de vergunning kan worden overgegaan.

Ook moeten er op grond van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 een aantal voorwaarden en voorschriften worden verbonden aan de omzettingsvergunning. Wij adviseren u verderop in dit advies om deze voorwaarden en voorschriften aan te passen omdat er een aantal ontbreken of niet juist zijn geformuleerd. Wij wijzen in het kader van deze bezwaargrond in het bijzonder op de voorschriften met betrekking tot de verplicht gestelde geluidseisen en het verbod op het laten ontstaan van een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefklimaat. Naar onze mening wordt hiermee de leefbaarheid voldoende gewaarborgd. De geluidseisen zorgen voor een vermindering in de mogelijk te ervaren geluidsoverlast en het verbod op het laten ontstaan van een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefklimaat geeft een mogelijkheid om handhavend op te treden mochten er toch leefbaarheidsproblemen ontstaan. Deze voorschriften waarborgen daarom naar onze mening voldoende de leefbaarheid. Wij adviseren u daarom dat de weigeringsgrond uit artikel 3.3.1, tweede lid van de Huisvestingsverordening 2020 niet van toepassing is. Deze is namelijk alleen van toepassing als naar uw oordeel de voorschriften de leefbaarheid niet voldoende waarborgen. Zoals wij hierboven uiteen hebben gezet waarborgen de voorschriften dat wel.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.4. Quota

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.

Wij overwegen dat de quota niet van toepassing zijn op deze omzettingsvergunning. Hier is eerder verwarring over ontstaan door een vergissing bij het verwerken van een amendement in het overgangsrecht voor omzettingsvergunningen in de Huisvestingsverordening 2020. Hierdoor werd de datum van het besluit en niet de datum van de aanvraag leidend voor het toe te passen recht bij de onderdelen van de huisvestingsverordening die later (op 1 april 2020) in werking zouden treden. Dit was uitdrukkelijk niet de bedoeling van de gemeenteraad, die had namelijk net als bij alle andere aanvragen op grond van de huisvestingsverordening de datum van de aanvraag willen aanwijzen als peildatum voor de toe te passen regels.

De gemeenteraad heeft daarom besloten deze vergissing te herstellen in de Wijzigingsverordening 2021 (Gmb. 2020/348299) waardoor voor omzettingsvergunningen die voor 1 april 2020 aangevraagd

zijn de quota alsnog niet van toepassing zijn, zoals de raad het ook bedoeld had en zoals het ook is gecommuniceerd door de gemeente.

De toets in bezwaar is ex-nunc, dit betekent dat wij adviseren aan de hand van het recht zoals het op het moment van het uitbrengen van dit advies is. Dit betekent dat wij moeten toetsen aan de Huisvestingsverordening 2020 zoals die luidt na inwerkingtreding van de Wijzigingsverordening 2021. Dit heeft tot gevolg dat de quota, bij de toetsing in heroverweging, niet van toepassing zijn op deze omzettingsvergunning als deze voor 1 april 2020 is aangevraagd. Dit volgt uit artikel 5.1, derde lid van de Huisvestingsverordening 2020 (sinds 1-1-2021) in samenhang met artikel 5.3 van de Huisvestingsverordening 2020 (oud). Wij stellen vast dat de omzettingsvergunning op 23 maart 2020 is aangevraagd. De quota zijn daarom niet van toepassing. Hetgeen bezwaarden hier aanvoeren over de quota kan dus niet leiden tot een gegrondverklaring van de bezwaren. Dit behoeft daarom geen verdere bespreking.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.5. Onjuiste gegevens

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.

Op deze stelling en de vermeend onjuiste gegevens gaan wij verderop in dit advies punt voor punt in. Wij verwijzen naar die overwegingen voor onze reactie op deze bezwaargrond.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.6. Identiteit buurt

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.

Wij overwegen dat de rechtbank Amsterdam in de reeds aangehaalde uitspraak van 3 maart 2020 het volgende heeft overwogen over de veranderende samenstelling van wijken.[6] 'Ten slotte merkt de rechtbank op dat het in de lijn der verwachting ligt 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.'

[6] Rb. Amsterdam 3 maart 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:1324.

Wij delen deze overweging 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.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.7. Belangenafweging

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.

Wij verwijzen voor onze reactie op deze bezwaargrond naar onze overwegingen onder punt 7.2.1.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.8. Studentenwoningen

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.

Wij overwegen dat het door bezwaarden gevraagde verbod op bewoning van gezinswoningen door studenten een beleidsmatige afweging betreft. De huidige huisvestingsverordening staat het omzetten van woonruimten onder voorwaarden toe. Een algeheel verbod hierop zou een wijziging van dit beleid vereisten en wellicht zelfs een wijziging van de wet door regering en Staten-Generaal. Een bezwaarprocedure leent zicht niet voor een dusdanige beleidswijziging. Dit soort afwegingen zijn aan de politiek. Deze bezwaargrond kan dus niet leiden tot herroeping van het besluit.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.9. Tuinsteden als gezinswijk

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.

Met betrekking tot de gestelde verhoging van de marktprijs verwijzen wij naar onze overwegingen onder punt 7.2.2. waar wij al op deze bezwaargrond zijn ingegaan. Verder overwegen wij over de andere grond, dat de Tuinsteden zijn bedoeld voor gezinnen en dat dit uit het bestemmingsplan blijkt, allereerst dat het bestemmingsplan geen onderdeel uitmaakt van het toetsingskader bij de omzettingsvergunning. Verder kent de wet mogelijkheden om het gebruik van gronden te wijzigen en van een van die mogelijkheden is hier gebruik van gemaakt. Dat de wijk oorspronkelijk zou zijn ontworpen met als doel bewoning door gezinnen en met vooral eengezinswoning doet niet af aan de wettelijke mogelijkheden om het gebruik van individuele woningen te wijzigen. Het idee van de

oorspronkelijke ontwerpen van de wijk is niet een bindende regel waar rechten aan ontleend kunnen worden en dus ook geen gegronde reden om een omzettingsvergunning te weigeren.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.10. Leefbaarheid wordt niet voldoende gewaarborgd
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.

Wij verwijzen voor onze reactie op deze bezwaargrond naar onze overwegingen onder punt 7.2.3 waar wij al op deze stelling hebben gereageerd en daarbij ook specifiek hebben gereageerd op de vraag of het negatieve effect op de leefbaarheid kan worden voorkomen door het stellen van voorwaarden en voorschriften.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.11. Het belang van het behoud van de woningvoorraad
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.

Wij verwijzen allereerst naar onze overwegingen onder punt 7.2.1. waarin wij al op de belangenafweging zijn ingegaan. Verder voegen wij hier aan toe dat 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.[7] 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. Dit te meer omdat u per 1 april 2020 quota heeft vastgesteld voor vergunningen die vanaf dat moment aangevraagd worden. In de getallen van die quota zit deze afweging verwerkt. Ondanks dat op deze vergunning die quota nog niet van toepassing zijn is dit wel een goede objectieve maatstaf aan de hand waarvan een aanvaardbare hoeveelheid verkamering in het kader van de woonruimtevoorraad kan worden vastgesteld. Wij stellen vast dat het wijkquotum in deze wijk nog niet vol zit,[8] wij vinden daarom dat u in redelijkheid gebruik heeft gemaakt van uw discretionaire ruimte om het belang van de aanvrager bij omzetting van de woonruimte te laten prevaleren boven het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad.

Op welke wijze het stadsdeel jongerenhuisvesting wil creëren is een beleidsmatige afweging die niet thuishoort in een bezwaarprocedure.

---

[7] ABRvS 28 juli 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BN2640.
[8] Monitor Verkamering 2020, tweede halfjaar monitor, Gemeente Amsterdam, p. 11-12.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.12. Aanvrager is geen eigenaar
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.

Wij overwegen dat uit artikel 23 van de Huisvestingswet 2014 volgt dat een aanvraag voor een omzettingsvergunning alleen door of namens de eigenaar van de woonruimte gedaan kan worden. Bezwaarden voeren aan dat dit niet het geval was omdat de heer [redacted] nog geen eigenaar was op het moment van de aanvraag en omdat hij überhaupt maar gedeeltelijk eigenaar is geworden.

Uit de leveringsakte in het dossier blijkt dat [redacted] op 16 april 2020 voor één vierde eigenaar is geworden van de Hendrikus Rempestraat 7. In de akte staat ook vermeld dat op 20 februari 2020 de koopovereenkomst is gesloten. De vergunning is aangevraagd op 31 maart 2020, voor de levering van de onroerende zaak dus. Levering is op grond van artikel 3:84 van het Burgerlijk Wetboek een vereiste om eigenaar te worden. Op 31 maart 2020 was [redacted] dus nog geen (gedeeltelijk) eigenaar van de Hendrikus Rempestraat 7.

Over de vraag of dit betekent dat de vergunning moet worden herroepen overwegen wij het volgende. De Rechtbank Den Haag heeft zich in haar uitspraak van 29 maart 2021[9] uitgelaten over dit vraagstuk, zij overweegt als volgt: "Zoals de Afdeling in de eerdergenoemde uitspraak van 27 maart 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:944, toevoeging onzerzijds) heeft overwogen blijkt uit de geschiedenis van de totstandkoming van artikel 23 van de Huisvestingswet 2014 (Kamerstukken II 2009-2010, 32 271, nr. 3, p. 52) dat het vereiste, dat een omzettingsvergunning slechts kan worden aangevraagd door de eigenaar, is gesteld om zeker te stellen dat de eigenaar van de betrokken woonruimte respectievelijk het gebouw instemt met de voorgenomen activiteiten en dat daarmee ook duidelijk is dat die eigenaar kan worden aangesproken op de activiteiten.

[...] Uit de eerdergenoemde uitspraak van de Afdeling volgt naar het oordeel van de rechtbank dat het mogelijk is om het gebrek, dat de aanvrager ten tijde van de aanvraag (nog) geen eigenaar is en dus niet voldoet aan artikel 23 van de Huisvestingswet, te herstellen in bezwaar, indien de aanvrager op dat moment wel eigenaar is geworden. Verweerder mocht dan ook alsnog de vergunning verlenen aan derde-partij, die inmiddels eigenaar was geworden en kon worden aangesproken op activiteiten in de woning."

Wij leiden uit deze uitspraak 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

[9] Rb. Den Haag 29 maart 2021, ECLI:NL:RBDHA:2021:2872.

Nu ligt de vraag nog voor of [redacted] als 1/4e 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 n het kader van artikel 1:3, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.13. Motivatie is onjuist

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 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.

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. Ook heeft uw vertegenwoordiger ter zitting aangegeven dat een andere motivatie niets had veranderd aan het besluit de vergunning te verlenen. De onjuistheden die bezwaarden hier aanhalen hoeven wij verder daarom niet te bespreken omdat de motivatie niet vereist was voor het verlenen van de vergunning.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.14. Aanvraag is onvolledig

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.

Zoals hierboven onder punt 7.2.13. aangegeven kent de Huisvestingsverordening 2020 een 'specialis' voor de algemene indieningsvereisten uit artikel 3.2.2 specifiek voor de omzettingsvergunning. Namelijk artikel 3.3.12. In dit artikel wordt afgeweken van artikel 3.2.2 voor de omzettingsvergunningen. Bij regelgeving van gelijke orde gaat de 'specialis' altijd voor de algemene regel. Artikel 3.3.12 die specifiek geldt voor de omzettingsvergunning gaat daarom voor op artikel 3.2.2. Artikel 3.2.2 is daarom niet van toepassing. Deze bezwaargrond hoeft daarom verder geen bespreking omdat deze volledig is gebaseerd op de eisen zoals opgesomd in artikel 3.2.2 van de Huisvestingsverordening 2020.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.15. Faciliteren exorbitant hoge huurprijzen
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 hen onbegrijpelijk dat dit door het college wordt gefaciliteerd.

Wij overwegen dat de Huisvestingsverordening 2020 het verlenen van omzettingsvergunningen mogelijk maakt. Hierbij is de te vragen huurprijs niet relevant. Er is ook geen mogelijkheid opgenomen in de verordening op basis van de huurprijs te weigeren. De hier aangehaalde huurprijzen zijn daarom niet relevant in deze bezwaarprocedure.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.16. Plattegronden
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.

De commissie constateert dat het niet meer in geschil is dat er op het moment van de aanvraag geen woningdelers in de woning woonden, er is uitgebouwd en een extra kamer is gebouwd. Deze punten zijn erkend door vergunninghouder. Ook is er erkend dat dit per abuis eerder onjuist is vermeld in de ingediende motivatie. Voor zover bezwaarden met deze grond voortborduren op hun stelling dat de motivatie van de vergunningaanvraag onjuist was verwijzen wij naar punt 7.2.13 van ons advies.

Met betrekking tot de nieuwe uitbouw overwegen wij dat die uitbouw niet vergund is door de omzettingsvergunning. Of deze uitbouw voldoet aan het Bouwbesluit 2012 is daarom in deze procedure niet relevant. Het Bouwbesluit 2012 maakt ook geen onderdeel uit van het toetsingskader bij de omzettingsvergunning. Als bezwaarden menen dat er strijd bestaat met het Bouwbesluit 2012 kunnen zij bij u een handhavingsverzoek indienen. U kan dan handhavend optreden mocht er inderdaad strijd bestaan.

Mogelijke punten over woningvorming behandelen wij later in dit advies.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.17. De vergunning is verleend op basis van onjuiste gegevens
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.

Wij overwegen dat vergunninghouder heeft erkend dat de motivatie onjuist was en deze fout ook uit zichzelf hersteld heeft. Daarnaast is de vergunning niet 'verleend' op grond van onjuiste gegevens omdat de vergunning ook met de nieuwe motivatie verleend was, dit heeft de vergunningverlener op de hoorzitting ook aangegeven. Dit omdat zoals hierboven uiteengezet de motivatie niet relevant is voor het wel of niet verlenen van de vergunning. Daarnaast stonden er in de juiste motivatie geen dingen die tot het weigeren van de vergunning zouden kunnen leiden. Wij zien daarom geen reden u te adviseren gebruik te maken van deze intrekkingsgrond voor de omzettingsvergunning

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.18. Woningvorming
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 het 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 m² 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.

Bij zaken waarbij de omzetting gepaard gaat met het plaatsen van wandjes/verbouwing waardoor er extra onzelfstandige woonruimte(s) worden gecreëerd, is naast omzetten ook sprake van woningvorming. Dit volgt uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 november 2020 ECLI:NL:RVS:2020:2778. Bezwaarden halen deze uitspraak ook aan. Bij een aanvraag van na 1 januari 2020 geldt dat de woningvormingsvergunning niet kan worden verleend (immers: een voorwaarde voor het verlenen van de woningvormingsvergunning is dat het gaat om een omvorming naar zelfstandige woonruimtes).

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.[10] Alle standpunten die naar voren zijn gebracht van de zijde van de bezwaarden en van de zijde van de vergunninghouder over of er wel of niet een woningvormingsvergunning nodig is en of die wel of niet verleend kan worden horen niet thuis in deze procedure. Deze discussie kan worden gevoerd in een bezwaar of beroepsprocedure naar aanleiding van een aanvraag voor een woningvormingsvergunning (die volgens vergunninghouder is ingediend) of een mogelijke handhavingsprocedure met betrekking tot woningvorming. Deze procedure gaat alleen over de verleende omzettingsvergunning.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.19. Strijd met het bestemmingsplan en de erfpachtvoorwaarden
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 verslechterd kamerverhuur het leefklimaat in een fijne gezinsbuurt.

Wij stellen vast dat het bestaan van regels in een erfpachtovereenkomst over het gebruik van de woonruimte geen weigeringsgrond vormt bij de toetsing van een aanvraag voor een omzettingsvergunning. Het toetsingskader voor omzettingen is immers alleen gevormd door de regels in de huisvestingsverordening, het bijbehorende beleidskader en de nadere regels. Een erfpachtovereenkomst is daarbij een civiele overeenkomst waarbij de eigenaar de grond verpacht met daarbij een clausule voor het gebruik. Het nakomen van deze clausule en/of de bepalingen in de erfpachtovereenkomst is een civielrechtelijke zaak tussen de eigenaar van het pand en de eigenaar van de grond, in casu de rechtspersoon gemeente Amsterdam. Dit rechtspersoon zou alsnog toestemming kunnen verlenen. Die discussie valt echter buiten deze procedure.

Strijd met het bestemmingsplan is geen weigeringsgrond voor de omzettingsvergunning. Verder is er geen sprake meer van strijd met het bestemmingsplan door de bewoning door meerdere huishoudens doordat er een omgevingsvergunning is verleend voor deze omzetting. Of de uitbouw in strijd is met het bestemmingsplan, wat door bezwaarden ook wordt gesteld, is niet relevant in het kader van de omzettingsvergunning, dit is een handhavingszaak in het kader van het bouwen. Overigens zijn uw vertegenwoordigers van mening dat de uitbouw vergunningsvrij is opgericht volgens de regeling die daarvoor geldt in het Besluit omgevingsrecht.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

[10] Wij wijzen ter verduidelijking wat wij bedoelen als voorbeeld naar artikel 2.10, tweede lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

7.2.20. Geluidseisen
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.

Wij overwegen dat de voorwaarde/ weigeringsgrond die volgt uit artikel 3.3.13 van de Huisvestingsverordening 2020 is dat bij ingebruikname moet worden voldaan aan de geluidseisen. Het is dus niet correct dat dit hier zoals bezwaarden stellen bij vergunningverlening al aan moet worden voldaan. Er staat letterlijk van het artikel is "voor het omzetten naar vijf onzelfstandige woonruimten of meer moet er vanaf ingebruikname worden voldaan aan de geluidseisen". De desbetreffende voorwaarde wordt verbonden aan de omzettingsvergunning om dit te waarborgen. De vergunning kan dan namelijk ingetrokken worden mocht er niet worden voldaan aan de geluidseisen. Op de hoorzitting is vast komen staan dat de woning inmiddels in gebruik is genomen als onzelfstandige woonruimten. Bezwaarden voeren aan dat er niet wordt voldaan aan de geluidseisen. Dit betreft echter een handhavingskwestie, deze kwestie heeft geen plaats in een bezwaarprocedure met betrekking tot de vergunningverlening en moet in een handhavingsprocedure plaatsvinden. Bezwaarden kunnen in dat kader een handhavingsverzoek bij u indienen. Overigens merken wij op dat er ter zitting is verklaard door de vergunningverlener dat er een geluidsrapport is ingediend en dat dit rapport is goedgekeurd door de geluidsdeskundige van Vergunningen, Toezicht en Handhaving. Bezwaarden voeren aan dat het rapport is gebaseerd op aannames en niet op feiten en dat er niet wordt voldaan aan de eisen, dit onderbouwen zij echter niet met een rapport van een geluidsdeskundige of andere deskundige. Onzes inziens is er dus ook geen reden om nu op voorhand al aan te nemen dat rapport ondeugdelijk is. Dit zal mocht er een handhavingsprocedure volgen in die procedure moeten worden vastgesteld.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.21. Niet getoetst aan de quota
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.

Wij verwijzen naar onze overwegingen onder punt 7.2.4. De quota zijn niet van toepassing op deze aanvraag. Deze bezwaargrond behoeft daarom geen bespreking.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.22. Valse voorstelling van zaken in de aanvraag
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.

Wij overwegen dat we de stelling van bezwaarden niet kunnen volgen. Er is wel degelijk sprake van omzetting, dat er ook sprake is van woningvorming doet er niet aan af dat er ook omgezet wordt. Dat woningvorming en omzetting gelijktijdig kunnen bestaan volgt ook uit de door bezwaarden aangehaalde uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 18 november 2020.[11] De rest van deze bezwaargrond ziet nogmaals op de in eerste instantie onjuiste motivatie. Dit hebben wij eerder in dit advies al uitgebreid behandeld wij verwijzen voor onze reactie naar die overwegingen.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.23. Besluit onbevoegd genomen
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.

Wij overwegen dat welke functionarissen bevoegd zijn een besluit te nemen volgt uit het 'Besluit van het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Nieuw-West van de gemeente Amsterdam houdende regels omtrent mandaat', specifiek uit bijlage 1 bij dit besluit. Hier staat in de kolom F.4 voor zover relevant dat er door u als gemandateerde ondermandaat is verleend om omzettingsvergunningen te verlenen aan de stadsdeelsecretaris, de Afdelingsmanager vergunningen, toezicht en handhaving en alle teammanagers van vergunningen, toezicht en handhaving. Wij constateren dat het besluit is getekend door de vergunningverlener, aan vergunningverleners is geen ondermandaat verleend. Dit betekent dat het besluit onbevoegd is genomen. De vraag die nu voorligt is of dit hersteld kan worden in bezwaar. Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 25 maart 2015[12] blijkt dat dit gebrek hersteld kan worden door het besluit te bekrachtigen in bezwaar. Wij willen u daarom adviseren dit te doen en het onbevoegd genomen besluit van 9 juli 2020 strekkende tot het verlenen van een omzettingsvergunning op de Hendrikus Rempestraat 7 bij besluit op bezwaar expliciet te bekrachtigen. Hiermee wordt het bevoegdheidsgebrek hersteld.

Met betrekking tot de overige aangevoerde omstandigheden overwegen wij dat het vier-ogen-principe los staat van de mandaatverlening en bevoegdheid tot het nemen van een besluit en voor zover bij ons bekend wel wordt toegepast binnen de vergunningverlening in de gemeente Amsterdam. Mocht dit toch niet het geval zijn dan is er geen wet- of regelgeving die een vier-ogen-principe verplicht stelt, er is dus geen sprake van een vormverzuim. Verder erkennen wij dat het niet zorgvuldig is en ook niet rechtmatig is dat een besluit is ondertekend door iemand zonder mandaat, maar deze onzorgvuldigheid en onrechtmatigheid herstellen wij in bezwaar. Dat is ook een van de doelen van de bezwaarprocedure, het herstellen van gebreken in een besluit. Daarmee zijn deze gebreken weggenomen en is er geen reden het besluit te herroepen. De link die bezwaarden hier leggen tussen de foutieve ondertekening en de belangenafweging en motivatie volgen wij niet. Wij zien niet in waarom dit een gebrek in de belangenafweging of motivatie van het besluit zou veroorzaken.

---

[11] ABRvS 18 november 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2778.
[12] ABRvS 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:938.

Bezwaarden onderbouwen dit met een verwijzing naar "de op zo veel onderdelen onrechtmatig te achten omgevings- en omzettingsvergunning" wij betwisten deze stelling en verwijzen naar de vele andere punten van ons advies waar wij gemotiveerd aangeven waarom de volgens bezwaarden onrechtmatige onderdelen van de vergunning niet onrechtmatig zijn.

Het bezwaar is op dit punt gegrond, dit gebrek kan echter door bekrachtiging worden hersteld waardoor het besluit na bekrachtiging alsnog in stand kan blijven.

7.2.24. Onzorgvuldigheid, vooringenomenheid & partijdigheid
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.

Wij constateren dat alle omstandigheden die bezwaarden aanhalen waaruit zou blijken dat het besluit onzorgvuldig is voorbereid reeds zijn weerlegd in dit advies. Wij zien dus geen reden om bezwaarden te volgen in hun stelling dat het besluit onzorgvuldig is voorbereid. Daarnaast worden een aantal vermeende "fouten" en "onzorgvuldigheden" in het besluit aangehaald en wordt daar de verstrekkende conclusie aan verbonden dat er sprake is van vooringenomenheid en partijdigheid bij het nemen van het besluit. Wij volgen deze conclusie niet. 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. Omwonenden kunnen wel besluiten om uit zichzelf een zienswijze in te dienen na publicatie van de aanvraag. 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.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.25. Er wordt slechts aan één van de voorwaarden getoetst
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.

Wij overwegen dat 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. Er is een gemeenschappelijke woonruimte die voldoet aan de eisen, de vergunning is aangevraagd door de eigenaar (zie onze overwegingen onder punt 7.2.12), er is geen

sprake van een vanaf 1 januari 2020 gevormde woning die wordt omgezet en er is voldaan aan artikel 3.3.1, tweede lid van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (een motivatie voor dat laatste punt kunt u vinden onder punt 7.2.3 van dit advies). De geluidseisen worden bij vergunningverlening nog niet getoetst omdat daar pas bij ingebruikname aan moet worden voldaan. Aan de quotumvoorwaarden wordt ook nog niet getoetst omdat de aanvraag van voor 1 april 2020 dateert, zie ook punt 7.2.4 van dit advies. Dit betekent dat er aan alle voorwaarden om een vergunning te verlenen is voldaan en dat u bij het primaire besluit terecht tot het oordeel bent gekomen dat dit het geval was. Er is dus in heroverweging toetsend aan alle voorwaarden voldaan. Deze toetsing is niet beperkt tot slechts de aanwezigheid van de gemeenschappelijke ruimte. Er is getoetst en voldaan aan de voorwaarden om een omzettingsvergunning te kunnen verlenen.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.26. Vergunning mag slechts tijdelijk worden verleend
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.

Wij overwegen dat zoals al eerder onder punt 7.2.4 overwogen de quota niet van toepassing zijn op deze vergunning. Dat heeft als gevolg dat de vergunning niet alleen tijdelijk verleend mag worden. Artikel 3.3.3, tweede lid is namelijk niet van toepassing op deze vergunning die dateert van pré de quotavereisten.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.27. Parkeerdruk
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.

Wij overwegen dat in het kader van de eveneens verleende omgevingsvergunning onderzoek naar het parkeren gedaan is. Hieruit blijkt dat het verlenen van de vergunning naar verwachting niet zal leiden tot een significante toenamen in de parkeerbehoefte. Parkeren is in Amsterdam sterk gereguleerd en 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. Wij constateren dat ook in het kader van de omzettingsvergunning het parkeren van fietsen in de openbare ruimte hiermee voldoende wordt tegengegaan. Met betrekking tot de omzettingsvergunning is er dus geen sprake van een onaanvaardbare inbreuk op de leefbaarheid door het parkeren van auto's, fietsen en scooters.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.28. Quota

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.

Wij verwijzen naar onze overwegingen onder punt 7.2.4. De quota zijn niet van toepassing op deze aanvraag. Deze bezwaargrond en de verhandeling over de berekening en toepassing van de quota behoeft daarom geen bespreking.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.29. Individueel huurcontract
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.

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. Er kunnen namelijk alleen voorschriften worden verbonden aan een omzettingsvergunning die zijn opgesomd in de van toepassing zijnde Huisvestingsverordening (artikel 24 Huisvestingwet 2014).

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.30. Bezwaren tegen omgevingsvergunning
[redacted] geven aan alle bezwaren die zij tegen de omgevingsvergunning hebben aangevoerd ook tegen de omzettingsvergunning aan te voeren.

De commissie overweegt dat de gronden die door [redacted] *zijn aangevoerd tegen de omgevingsvergunning voor zover relevant in het kader van de omzettingsvergunning al integraal terugkomen in de negenentwintig andere bezwaargronden die wij reeds hebben besproken. Voor zover de gronden niet zijn teruggekomen zijn zij niet relevant in het kader van de omzettingsvergunning omdat zij zien op de omgevingsvergunning en het andere toetsingskader dat daar geldt. Deze bezwaargronden zijn daarom allemaal ongegrond.*

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.3. Ambtshalve heroverweging

Los van hetgeen in bezwaar is aangevoerd hebben wij zelf nog een gebrek in het besluit geconstateerd waarvan wij u willen adviseren dit in bezwaar te herstellen. Wij zullen dat hieronder uiteenzetten.

7.3.1. Voorwaarden en voorschriften

Wij constateren dat de aan de omzettingsvergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet volledig overeenkomen met de voorwaarden en voorschriften die in de Huisvestingsverordening 2020 worden genoemd voor omzettingsvergunningen (artikel 3.3.13 Huisvestingsverordening 2020). De Huisvestingswet 2014 staat echter alleen toe de voorwaarden en voorschriften te stellen en verbinden die in de huisvestingsverordening worden genoemd (artikel 24 Huisvestingswet 2014). Wij adviseren om dit in heroverweging te herstellen zodat de juiste voorwaarden en voorschriften aan de vergunning zijn verbonden.

Wij adviseren daarom in heroverweging de aan de omzettingsvergunning verbonden voorwaarden en voorschriften te schrappen. Daarnaast adviseren wij u nieuwe voorwaarden en voorschriften te verbinden aan de omzettingsvergunning zodat deze overeenkomen met het artikel 3.3.13 van de Huisvestingsverordening 2020 zoals dit artikel gold op het moment van de aanvraag van het bestreden besluit (artikel 5.1, derde lid Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 bepaalt (per 1-1-2021) dat er moet worden getoetst aan de huisvestingsverordening zoals die gold op het moment van de aanvraag). Wij adviseren u alleen die voorwaarden en voorschriften te verbinden die van toepassing zijn op omzettingen naar zes onzelfstandige woonruimten, de voorwaarden luiden dan als volgt:

- de om te zetten zelfstandige woonruimte heeft een gezamenlijke verblijfsruimte van minimaal elf vierkante meter met een minimale breedte van drie meter;
- voor het omzetten naar vijf onzelfstandige woonruimten of meer moet er vanaf ingebruikname worden voldaan aan de geluidseisen;
- er wordt binnen zes maanden na vergunningverlening een melding gedaan van feitelijke ingebruikname op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze;

De voorschriften luiden vervolgens als volgt:

- er is vanaf ingebruikname van de vergunning geen sprake van een aaneengesloten periode van drie maanden waarin twee of minder bewoners in de Basisregistratie personen staan ingeschreven op het adres waarvoor de omzettingsvergunning is afgegeven. De termijn van drie maanden vangt aan op het moment dat de verhuurder door burgemeester en wethouders op de hoogte is gesteld van het te lage aantal inschrijvingen in de Basisregistratie personen; en,
- er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de eerste volzin indien:
  I. er sprake is van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden; en,

II. de overlastveroorzaker en eigenaar vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.

Door dit advies over te nemen zorgt u ervoor dat de gestelde en verbonden voorwaarden en voorschriften bij de omzettingsvergunning overeenkomen met de verordening zoals die luidde op het moment van de aanvraag. De vergunde panden moeten blijven voldoen aan deze voorwaarden en voorschriften, anders levert dit een intrekkingsgrond op (artikel 24 Huisvestingswet 2014 jo. artikel 3.3.2. Huisvestingsverordening 2020).

Voor het overige kan het besluit ongewijzigd in stand blijven.

7.3.2. 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 dit 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.

7.4. Proceskostenvergoeding in de zin van 7:15, tweede lid van de Awb
Wij hebben niet geadviseerd tot het herroepen van het bestreden besluit wegens een aan u te verwijten onrechtmatigheid. Dit betekent dat er niet is voldaan aan de eisen voor het toekennen van een proceskostenvergoeding in de zin van artikel 7:15, tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht. Wij adviseren u daarom geen proceskostenvergoeding toe te kennen.

7.5. Dwangsom niet tijdig beslissen
Op 23 december 2020 is een ingebrekestelling in de zin van artikel 4:17 van de Algemene wet bestuursrecht ingediend wegens het uitblijven van een besluit op bezwaar. Deze dwangsom moet door u nog vastgesteld worden. Wij stellen vast dat de maximale dwangsom van 42 dagen (artikel 4:17 lid 1 Awb) inmiddels is verbeurd. Deze was op 17 februari 2021 namelijk bereikt. Wij adviseren u daarom om wegens het uitblijven van een besluit op bezwaar de maximale dwangsom à € 1.442,- toe te kennen [redacted] voor hun gezamenlijke bezwaarschrift, zie daarbij ook artikel 4:15, zevende lid in samenhang met artikel 7:14a Algemene wet bestuursrecht.

8. Conclusie

Een gedeelte van de bezwaren is niet-ontvankelijk en de overige bezwaren zijn gegrond. Wij adviseren u verder het besluit van 9 juli 2020 te bekrachtigen omdat het besluit in eerste instantie door een onbevoegde functionaris was ondertekend. Ook adviseren wij u de voorwaarden en voorschriften conform punt 7.3.1 van ons advies te wijzigen en aangepaste tekeningen bij de vergunning te voegen. Het besluit kan voor het overige ongewijzigd in stand blijven omdat de gebreken hersteld zijn. Daarnaast adviseren wij geen proceskostenvergoeding toe te kennen en een dwangsom wegens niet tijdig beslissen toe te kennen ter hoogte van €1442.

Amsterdam, 30 april 2021

[redacted], voorzitter

[redacted], secretaris

Bijlage 1: relevante wet- en regelgeving

Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Artikel 1:2
1 Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.
2 Ten aanzien van bestuursorganen worden de hun toevertrouwde belangen als hun belangen beschouwd.
3 Ten aanzien van rechtspersonen worden als hun belangen mede beschouwd de algemene en collectieve belangen die zij krachtens hun doelstellingen en blijkens hun feitelijke werkzaamheden in het bijzonder behartigen.

Artikel 3:2
Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

Artikel 3:4
1 Het bestuursorgaan weegt de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen af, voor zover niet uit een wettelijk voorschrift of uit de aard van de uit te oefenen bevoegdheid een beperking voortvloeit.
2 De voor een of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

Artikel 4:17
1 Indien een beschikking op aanvraag niet tijdig wordt gegeven, verbeurt het bestuursorgaan aan de aanvrager een dwangsom voor elke dag dat het in gebreke is, doch voor ten hoogste 42 dagen. De Algemene termijnenwet is op laatstgenoemde termijn niet van toepassing.
2 De dwangsom bedraagt de eerste veertien dagen € 23 per dag, de daaropvolgende veertien dagen € 35 per dag en de overige dagen € 45 per dag.
3 De eerste dag waarover de dwangsom verschuldigd is, is de dag waarop twee weken zijn verstreken na de dag waarop de termijn voor het geven van de beschikking is verstreken en het bestuursorgaan van de aanvrager een schriftelijke ingebrekestelling heeft ontvangen.
4 Indien de aanvraag elektronisch kon worden gedaan, is artikel 4:3a van overeenkomstige toepassing op de ingebrekestelling.
5 Beroep tegen het niet tijdig geven van de beschikking schort de dwangsom niet op.
6 Geen dwangsom is verschuldigd indien:
a. het bestuursorgaan onredelijk laat in gebreke is gesteld,
b. de aanvrager geen belanghebbende is, of
c. de aanvraag kennelijk niet-ontvankelijk of kennelijk ongegrond is.
7 Indien er meer dan één aanvrager is, is de dwangsom aan ieder van de aanvragers voor een gelijk deel verschuldigd.

Artikel 6:5
1 Het bezwaar- of beroepschrift wordt ondertekend en bevat ten minste:
a. de naam en het adres van de indiener;
b. de dagtekening;
c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar of beroep is gericht;
d. de gronden van het bezwaar of beroep.
2 Bij het beroepschrift wordt zo mogelijk een afschrift van het besluit waarop het geschil betrekking heeft, overgelegd.
3 Indien het bezwaar- of beroepschrift in een vreemde taal is gesteld en een vertaling voor een goede behandeling van het bezwaar of beroep noodzakelijk is, dient de indiener zorg te dragen voor een vertaling.
Artikel 6:6
Het bezwaar of beroep kan niet-ontvankelijk worden verklaard, indien:
a. niet is voldaan aan artikel 6:5 of aan enig ander bij de wet gesteld vereiste voor het in behandeling nemen van het bezwaar of beroep, of
b. het bezwaar- of beroepschrift geheel of gedeeltelijk is geweigerd op grond van artikel 2:15, mits de indiener de gelegenheid heeft gehad het verzuim te herstellen binnen een hem daartoe gestelde termijn.

Artikel 6:7
De termijn voor het indienen van een bezwaar- of beroepschrift bedraagt zes weken.

Artikel 6:11
Ten aanzien van een na afloop van de termijn ingediend bezwaar- of beroepschrift blijft niet-ontvankelijkverklaring op grond daarvan achterwege indien redelijkerwijs niet kan worden geoordeeld dat de indiener in verzuim is geweest.

Artikel 7:1
1 Degene aan wie het recht is toegekend beroep bij een bestuursrechter in te stellen, dient alvorens beroep in te stellen bezwaar te maken, tenzij:
a. het besluit in bezwaar of in administratief beroep is genomen,
b. het besluit aan goedkeuring is onderworpen,
c. het besluit een goedkeuring of een weigering daarvan inhoudt,
d. het besluit is voorbereid met toepassing van afdeling 3.4,
e. het besluit is genomen op basis van een uitspraak waarin de bestuursrechter met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, onderdeel a, heeft bepaald dat afdeling 3.4 geheel of gedeeltelijk buiten toepassing blijft,
f. het beroep zich richt tegen het niet tijdig nemen van een besluit,
g. het besluit is genomen op grond van een voorschrift als genoemd in de bij deze wet behorende Regeling rechtstreeks beroep dan wel het besluit anderszins in die regeling is omschreven.
2 Tegen de beslissing op het bezwaar kan beroep worden ingesteld met toepassing van de voorschriften die gelden voor het instellen van beroep tegen het besluit waartegen bezwaar is gemaakt.

Artikel 7:9
Wanneer na het horen aan het bestuursorgaan feiten of omstandigheden bekend worden die voor de op het bezwaar te nemen beslissing van aanmerkelijk belang kunnen zijn, wordt dit aan belanghebbenden meegedeeld en worden zij in de gelegenheid gesteld daarover te worden gehoord.

Artikel 7:11
1 Indien het bezwaar ontvankelijk is, vindt op grondslag daarvan een heroverweging van het bestreden besluit plaats.
2 Voor zover de heroverweging daartoe aanleiding geeft, herroept het bestuursorgaan het bestreden besluit en neemt het voor zover nodig in de plaats daarvan een nieuw besluit.

Artikel 7:14a
Indien door een ander dan de aanvrager bezwaar is gemaakt tegen een besluit op aanvraag, wordt de aanvrager voor de toepassing van paragraaf 4.1.3.2 gelijkgesteld met de indiener van het bezwaarschrift.

Artikel 8:1
Een belanghebbende kan tegen een besluit beroep instellen bij de bestuursrechter.

Huisvestingswet 2014

Artikel 21:
Het is verboden om een woonruimte, behorend tot een met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie gebouwen en die gelegen is in een in de huisvestingsverordening aangewezen wijk, zonder vergunning van burgemeester en wethouders:
a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden;
b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden;
c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden;
d. tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden.

Artikel 24:
De gemeenteraad stelt in de huisvestingsverordening regels omtrent de gronden die tot weigering van een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 kunnen leiden en de voorwaarden en voorschriften die burgemeester en wethouders kunnen verbinden aan een vergunning als bedoeld in die artikelen.

Artikel 26, eerste lid:
1 Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 intrekken indien:
a. de houder van die vergunning niet binnen een jaar nadat die vergunning onherroepelijk is geworden is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging of omzetting, onderscheidenlijk tot

inschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;
b. die vergunning is verleend op grond van door de houder van die vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren, of
c. de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24, niet worden nageleefd.

Huisvestingsverordening Amsterdam 2020

Artikel 3.1.1 Reikwijdte vergunningplicht:
1. Als woonruimte gelegen in de gemeente Amsterdam waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 21, onderdelen a, b, c en d, van de Huisvestingswet wordt aangewezen:
a. alle zelfstandige woonruimten met een rekenhuur tot de liberalisatiegrens;
b. alle zelfstandige woonruimten tot en met 200 huurpunten;
c. alle zelfstandige woonruimten met meer dan 200 huurpunten; en,
d. alle onzelfstandige woonruimten tot 750 huurpunten.
2. Solids genoemd in bijlage 1 behorende bij deze verordening vallen niet onder het werkingsgebied van dit hoofdstuk.
3. Het is verboden om woonruimte als bedoeld in het eerste lid zonder vergunning van burgemeester en wethouders:
a. aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden;
b. samen te voegen of samengevoegd te houden;
c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte(n) om te zetten of omgezet te houden; of,
d. tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden (woningvorming).

Artikel 3.3.1 Weigeringsgronden
1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, wordt geweigerd indien:
a. sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur;
b. niet wordt voldaan aan de in ingevolgde dit hoofdstuk bij de vergunning gestelde voorwaarden; en/of,
c. het gaat om een aanvraag tot legalisatie van een bestaande situatie waar een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte is opgetreden als bedoeld in artikel 3.3.7, tweede lid, onderdeel e en 3.3.13, tweede lid, onderdeel c.
2. In aanvulling op het eerste lid, kunnen vergunningen als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, niet zijnde vergunningen waarvoor een quotum is vastgesteld, worden geweigerd in het geval:
a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de beoogde handeling gediende belang en dit belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en/of voorschriften aan de vergunning;
b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de beoogde handeling een negatief effect heeft op de leefbaarheid en dit niet voldoende kan worden voorkomen door het stellen van voorwaarden en/of voorschriften aan de vergunning.
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen met betrekking tot het tweede lid.

4. Ingevolge het eerste lid, onderdeel b, worden vergunningen als bedoeld in artikel 3.3.5 en 3.3.11 geweigerd indien:
a. een voor de vergunning geldend quotum is bereikt; of,
b. het een aanvraag betreft die ziet op een aanmelding die is uitgeloot.

Artikel 3.3.2 Intrekken vergunning
1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1., derde lid, intrekken indien:
a. niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging of woningvorming;
b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
c. niet wordt voldaan aan de ingevolge dit hoofdstuk bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften;
d. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur; of,
e. de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven van de vergunning geen gebruik meer te willen maken.
2. Wanneer de omzettings- of onttrekkingsvergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdelen a en c, is ingetrokken, dient de woonruimte die respectievelijk is omgezet in onzelfstandige woonruimten of is onttrokken weer als zelfstandige woonruimte in gebruik te worden genomen. In het geval van een situatie als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, is daarna opnieuw een vergunning vereist.
3. Burgemeester en wethouders trekken een vergunning in indien sprake is van recidive, het tweemaal schenden van voorwaarden binnen drie jaar, als bedoeld in tabel 4 in bijlage 3.

Artikel 3.3.12 In te dienen bescheiden bij en na de aanvraag van een omzettingsvergunning
1. Bij een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel c, dienen in afwijking van artikel 3.2.2 de volgende gegevens te worden verstrekt:
a. naam en het adres van het hoofdverblijf van de eigenaar;
b. de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft en,
c. een plattegrond van de gehele zelfstandige woonruimte waarop is aangegeven welke ruimtes worden omgezet in onzelfstandige woonruimten.
2. De plattegrond als bedoeld in het eerste lid, onderdeel c, dient op de door burgemeester en wethouders aangegeven wijze te worden verstrekt, waarbij het aantal vierkante meters van de gehele woonruimte en het aantal vierkante meters van elke onzelfstandige woonruimte alsmede van de gezamenlijke verblijfsruimte moet zijn weergegeven.

Artikel 3.3.13 Voorwaarden en voorschriften omzettingsvergunning
1. Voor een vergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meerdere onzelfstandige woonruimten gelden in aanvulling op artikel 3.3.11 de volgende voorwaarden:
a. de om te zetten zelfstandige woonruimte een gezamenlijke verblijfsruimte van minimaal elf vierkante meter met een minimale breedte van drie meter;

b. voor het omzetten in vier onzelfstandige woonruimten moet vanaf 1 juli 2022 worden voldaan aan de geluidseisen;
c. voor het omzetten naar vijf onzelfstandige woonruimten of meer moet er vanaf ingebruikname worden voldaan aan de geluidseisen;
d. er wordt binnen zes maanden na vergunningverlening een melding gedaan van feitelijke ingebruikname op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze;
e. er is geen sprake van het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meer dan zes onzelfstandige woonruimten, tenzij de aanvrager naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende kan motiveren dat sprake is van een uitzonderingssituatie waarin een dergelijke omzetting geen onaanvaardbaar negatief effect heeft op de leefbaarheid; en,
f. het betreft geen zelfstandige woonruimte die vanaf 1 januari 2020 is gevormd als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel d.
2. Voor een vergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meerdere onzelfstandige woonruimten gelden in aanvulling op artikel 3.3.11 de volgende voorschriften:
a. elke onzelfstandige woonruimte wordt door maximaal één volwassene bewoond en in geval van huur op basis van een individueel schriftelijk huurcontract tussen eigenaar, of degene namens deze, en huurder;
b. er is vanaf ingebruikname van de vergunning geen sprake van een aaneengesloten periode van drie maanden waarin twee of minder bewoners in de Basisregistratie personen staan ingeschreven op het adres waarvoor de omzettingsvergunning is afgegeven. De termijn van drie maanden vangt aan op het moment dat de verhuurder door burgemeester en wethouders op de hoogte is gesteld van het te lage aantal inschrijvingen in de Basisregistratie personen; en,
c. er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de eerste volzin indien:
I. er sprake is van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden; en,
II. de overlastveroorzaker en eigenaar vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.
3. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de geluidseisen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b.
4. In afwijking van het tweede lid, onderdeel a, kan een onzelfstandige woonruimte in het geval van wettelijk dwingend bepaald medehuurderschap mede bewoond worden door een tweede volwassene, zijnde de echtgenoot of geregistreerde partner.

Artikel 5.1, derde lid (versie sinds 1-1-2021)
Aanvragen van vergunningen, urgentieverklaringen en andere besluiten worden beoordeeld op grond van de Huisvestingsverordening zoals deze geldt op het moment van indiening van de aanvraag met uitzondering van artikel 3.1.1.

Artikel 5.3 Inwerkingtreding
1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2020.
2. In afwijking van het eerste lid treden de artikelen 3.3.11, 3.3.13, eerste lid, onderdeel e, en tweede lid, onderdeel a, en 5.3a, in werking met ingang van 1 april 2020.

Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020

Hoofdstuk 6, onder 2, Geluidseisen voor de omzettingsvergunning en vergunning woningvorming: De geluidsoverdracht tussen de woning waar de aanvraag betrekking op heeft en de omliggende woningen heeft een volgens NEN5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil niet kleiner dan 47 dB en een volgens NEN5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau niet groter 59 dB. Daarnaast mag de vloerbedekking de geluidsisolatie niet verslechteren.