VN2023-004514
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Noord van 07 februari 2023

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

Agendapunt: A7

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op het bezwaarschrift gericht tegen een geweigerde omzettingsvergunning voor het adres Koopvaardersplantsoen 51A en 51B.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Noord besluit

Instemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- De bezwaren ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 3 april 2020, waarmee de omzettingsvergunning is geweigerd, in stand te laten;
- het verzoek van de heer F. Wijnveld om vergoeding van de proceskosten af te wijzen.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaarschriften ongegrond te verklaren en het besluit van 3 april 2020 waarbij de omzettingsvergunning is geweigerd in stand te laten.
Dit betekent dat terecht de omzettingsvergunning voor adressen Koopvaardersplantsoen 51A en B is geweigerd.

Bestuurlijke achtergrond

Op 31 december 2019 is door mevrouw Van den Boogaard-Cools een aanvraag ingediend voor het omzetten van 2 zelfstandige woonruimte in ieder 3 onzelfstandige woonruimten op het adres Koopvaardersplantsoen 51A en 51B.

Op 3 april 2020 is de vergunning geweigerd.

Tegen dit besluit is op 13 mei 2020 bezwaar gemaakt.

Op 22 juni 2021 is het bezwaarschrift ongegrond verklaard. Hiertegen heeft Van den Boogaard beroep ingesteld.

Op 15 november 2022 heeft de rechtbank het beroep gegrond verklaard en het college opgedragen om een nieuwe beslissing op bezwaar te nemen met inachtneming van de uitspraak. De rechtbank heeft in zijn uitspraak bepaald dat de beleidsregels de ruimte bieden om een bredere belangenafweging te maken waarbij het belang van de woonruimtevoorraad en/of leefbaarheid wordt afgewogen tegen het individuele belang van de aanvrager. De redenering dat meer gewicht wordt toegekend aan het belang van het behoud van de samenstelling van de woonruimtevoorraad in de betreffende buurt dan het belang van eisers vanwege de kwetsbare wijk die door het toevoegen van eengezinswoningen versterking ondervindt acht de rechtbank niet onredelijk. Eisers hebben er echter op gewezen dat desondanks in de nabije omgeving van de betreffende adressen meerdere vergunningen zijn verleend om woningen om te zetten van een zelfstandige woonruimte in meerdere onzelfstandige woonruimten. De gegeven motivering acht de rechtbank niet voldoende.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

De Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022 (Bijlage 3, A12).

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

Onderbouwing besluit

De omzettingsvergunning is geweigerd omdat in dit geval het belang van behoud van de woningvoorraad zwaarder weegt dan het belang om nieuwe woningen te creëren voor o.a. starters. Dat is de uitkomst van de individuele belangenafweging die is gemaakt en die is vereist.

De onderhavige aanvraag is getoetst aan de Huisvestingswet 2014, artikel 21 jo Huisvestingsverordening 2016, artikel 3.2.1..Onder deze Huisvestingsverordening was het noodzakelijk om een belangenafweging te maken. Met het invoeren van de Huisvestingsverordening 2020 is een ander beleid gaan gelden Een besluit tot verlening van een omzettingsvergunning van een aanvraag vóór 1 april 2020 moet wél worden voorzien van een individuele belangenafweging, omdat pas vanaf 1 april 2020 een quotum is ingesteld voor het aantal af te geven vergunningen in een bepaalde buurt. Een aanvraag van na 1 april 2020 wordt in beginsel alleen getoetst aan de voorwaarden die voortvloeien uit de Huisvestingsverordening en de daarbij behorende nadere regels. Als aan de voorwaarden wordt voldaan is geen ruimte voor een nadere afweging. De afweging wordt geacht te zijn gemaakt bij het opstellen van de voorwaarden en de daarbij geldende quota. Zowel pand als wijkquota. In onderhavige zaak moet er dus een individuele belangenafweging worden gemaakt omdat de aanvraag van 31 december 2019 was.

De rechtbank heeft ook in zijn uitspraak geoordeeld dat de afweging dat meer gewicht wordt toegekend aan het belang van het behoud van de samenstelling van de woonruimtevoorraad in de betreffende buurt dan het belang van eisers vanwege de kwetsbare wijk die door het toevoegen van eengezinswoningen versterking ondervindt niet onredelijk is.

De motivering waarom in andere gevallen wel vergunning is verleend was echter niet deugdelijk volgens de rechtbank. De reden voor de verlening ligt in het feit dat de andere vergunningen zijn aangevraagd en verleend na april 2020 waardoor het nieuwe beleid is gaan gelden. Er is dan sprake van vrijwel geen ruimte tot het maken van een individuele belangenafweging en van een soort imperatief stelsel waarbij een vergunning moet worden verleend als je aan de voorwaarden voldoet van de Huisvestingsverordening. Immers de afweging is geacht te zijn gemaakt bij het opstellen van de voorwaarden waaronder de quota.

Ten overvloede overweegt de commissie dat de vergunning zoals aangevraagd ook niet onder de huidige regelgeving zou zijn verleend. Immers De aanvraag voldoet weliswaar aan het geldende wijkquotum. Maar niet aan het pandquotum. Op grond van het pandquotum mag namelijk maximaal 25% van een pand worden omgezet, bij minder dan vier adressen per pand kan er maximaal sprake zijn van één omgezette woonruimte.

Hieruit blijkt ook dat het beleid van de gemeente er niet op is gericht om omzettingen tegen te gaan maar wel om het aantal omzettingen te beperken en concentraties van kamerverhuur te voorkomen.

Conclusie

De commissie concludeert dat de weigering om de omzettingsvergunning in stand kan blijven.

Advies en afstemming

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Participatie

Financiële onderbouwing

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

De directeur van het Juridisch Bureau maakt de door het dagelijks bestuur genomen beslissing op bezwaar bekend.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2023-010183	Stadsdeel Noord Voordracht (pdf)
AD2023-010609	Advies Koopvaardersplantsoen 51 A en B.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord