VN2025-012732
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Oost van 23 september 2025

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

Agendapunt: A2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op zes bezwaarschriften die zijn gericht tegen het verlenen van een vergunning voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte in drie onzelfstandige woonruimten voor de locatie Omval 321.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Oost besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 8 mei 2025 in stand te laten.

Kernboodschap

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

Bestuurlijke achtergrond

Op 26 maart 2025 is een aanvraag ingediend voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte in drie onzelfstandige woonruimten op de locatie Omval 321.

Op 8 mei 2025 is deze vergunning verleend. Tegen dit besluit zijn zes bezwaarschriften door omwonenden tijdig ingediend.

Op 1 september 2025 zijn twee bezwaarmakers telefonisch gehoord door de secretaris van de bezwaarschriftencommissie. De overige bezwaarmakers gaven aan geen behoefte te hebben het bezwaar mondeling toe te lichten of zij reageerden niet op de e-mail waarbij zij hiertoe in de gelegenheid zijn gesteld.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

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 op bezwaarschriften te beslissen.

Onderbouwing besluit

De bezwaren houden, samengevat, het volgende in:

- **Geen toestemming VvE/ geen overleg direct betrokkenen**

De eigenaar heeft geen toestemming gevraagd aan de Vereniging van Eigenaren (VvE) voor de omzetting. De VvE heeft regels voor verhuur, omdat er veel overlast is geweest van short stay in het gebouw. De vergunning kan pas worden verleend als dit eerst aan de VvE is voorgelegd en de eigenaren van de VvE ermee hebben ingestemd;

- **Vrees voor overlast, inbreuk leefbaarheid/sociale cohesie en belangen mede-eigenaren**

Er is vrees om opnieuw overlast te ondervinden zoals in de periode dat gasten van Airbnb s nachts feestjes hielden. De appartementen zijn bedoeld als gezinswoningen met bewoners met een ander leefpatroon. Dit mag niet worden gemengd met studenten of starters. Zij voelen zich waarschijnlijk niet verantwoordelijk voor de woonomgeving. Dit doet afbreuk aan de sociale cohesie. Er zijn al veel reguliere huurders in het complex die zorgen voor geluids- en geuroverlast door wiet op de galerij. Twee maanden geleden heeft de politie een huurder beboet die een feest hield met geluidsoverlast;

Het besluit is in strijd met artikel 3.3.9, lid 2 onder c van de HVV waarin bepaald is dat omzetting niet mag leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu. Het betreft een complex uit 1997 met zeer matige geluidsisolatie, waardoor bewoning van één betrekkelijk klein appartement, dat gebouwd is voor één huishouden, door drie huishoudens tot geluidsoverlast leidt;

Er is bij de vergunningverlening onvoldoende rekening gehouden met de belangen van andere eigenaren en bewoners met het oog op de toekomstige toename van woningen en kantoren met een enorme druk op de leefbaarheid;

Door de vergunning wordt een precedent gevormd waardoor meer omzettingen mogelijk zijn. Dit gaat in tegen het belang als mede-eigenaar in de VvE;

- **Waardevermindering**

Het besluit kan leiden tot waardevermindering van de overige appartementen;

- **Omzetting in strijd met het bestemmingsplan Amstelstation Amsteloever**

Volgens het bestemmingsplan is het gebruik van de woning beperkt tot gebruik als zelfstandige woonruimte. De voorgenomen omzetting naar drie onzelfstandige woonruimten betekent dat meerdere personen afzonderlijk in de woning verblijven, wat in juridische zin een ander gebruik betreft dan bedoeld in de bestemming Wonen, volgens de regels van het bestemmingsplan. Een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan is niet aangevraagd of verleend, hetgeen deze omzettingsvergunning in strijd maakt met de Omgevingswet;

- **Geen planologische rechtvaardiging of belangenafweging**

Uit het besluit blijkt niet dat een zorgvuldige planologische afweging heeft plaatsgevonden. De negatieve effecten van kamergewijze bewoning (zoals verhoogde druk op voorzieningen, parkeerdruk en verminderde woonkwaliteit) zijn niet afgewogen in het licht van het bestemmingsplan of het omgevingsbeleid;

- **Verzoek opschorting vergunning totdat op de bezwaren is beslist**

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden van de Huisvestingsverordening 2024 (HVV). Uit de plattegronden behorend bij de aanvraag blijkt dat er een gemeenschappelijke woonruimte is die voldoet aan de gestelde eisen. Daarnaast is de vergunning aangevraagd door de eigenaar en er is geen sprake van een vanaf 1 januari 2020 gevormde woning die wordt omgezet.

Verder is voldaan aan het wijk- en pandquotum. Op 2 september 2025 waren er in de wijk Omval/ Overamstel nog 31 vergunningen beschikbaar. De woning bevindt zich in een pand met in totaal 35 adressen, namelijk huisnummer 307 tot en met 375 waarvoor geen vergunningen zijn verleend op het moment van de aanvraag. De woning bevindt zich op de tweede verdieping met in totaal vier woningen, waarvan geen omgezette woonruimten op het moment van de aanvraag.

Geen toestemming van de VvE/ geen overleg direct betrokkenen

De omstandigheid dat de eigenaar geen toestemming heeft gekregen van de VvE of de omzetting niet vooraf heeft gemeld bij de VvE kan helaas niet worden meegewogen bij de beoordeling van een omzettingsvergunning. Dit is geen voorwaarde en is dus ook geen grond voor weigering van de vergunning. Wat is afgesproken binnen de VvE is een civielrechtelijke kwestie.

Aanvrager wordt bij het doorlopen van de aanvraag erop gewezen op te letten of toestemming nodig is van de VvE. De omzettingsvergunning laat onverlet dat vergunninghouder nog eventueel toestemming van de VvE nodig heeft. Toestemming van de VvE is geen voorwaarde bij de verlening van de vergunning. De vergunning komt niet in de plaats van die benodigde toestemming. Het is aan de VvE om op grond van haar eigen regels handhavend op te treden.

Vrees voor overlast, inbreuk leefbaarheid en sociale cohesie en belangen mede-eigenaren

Omdat aan de voorwaarden van de HVV wordt voldaan, is de omzettingsvergunning in beginsel terecht verleend. Dat kan anders zijn als de omzetting onevenredige gevolgen heeft voor omwonenden. Hiervan is echter niet gebleken. Er is geen sprake van overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden. De enkele vrees voor overlast is hiervoor onvoldoende. Bij het stadsdeel is geen klachtendossier bekend over dit adres.

Er geldt een maximumaantal vergunningen per pand en per wijk, welke niet is overschreden met de onderhavige omzettingsvergunning. Als omwonenden overlast ervaren of de voorschriften niet worden nageleefd, kunnen zij dit melden via meldingen.amsterdam.nl of een handhavingsverzoek indienen.

Hoewel de regels voor bestaande bouw in het Besluit bouwwerken leefomgeving voor het betreffende pand gelden, maakt het aspect geluidsisolatie geen onderdeel uit van het toetsingskader bij een aanvraag voor een omzettingsvergunning naar drie onzelfstandige woonruimten. Dit kan dus niet bij de beoordeling van de aanvraag om een omzettingsvergunning worden betrokken.

Met het pand- en wijkquotum is ruimtelijke sturing beoogd. Deze voorwaarden vormen een nadere borging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierdoor is voor een individuele belangenafweging geen ruimte meer. Bij het vaststellen van het quotum is al een belangenafweging gemaakt. Zolang het quotum niet is bereikt, is het uitgangspunt dat het belang van de eigenaar zwaarder weegt dan het belang van het beschermen en het behoud van de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Als de aanvraag voldoet aan de gestelde voorwaarden in de HVV, wordt het belang dat is gediend met de omzetting zwaarwegender geacht dan de belangen die hierdoor worden getroffen.

Waardevermindering overige woningen

Het gestelde causaal verband tussen de omzetting en de waardedaling van de andere woningen in het pand is niet aannemelijk door bezwaarmakers. De vermeende waardevermindering is niet onderbouwd met stukken. Er is niet gebleken van bijzondere omstandigheden om af te wijken van het beleid.

Omzetting in strijd met het bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan Amstelstation - Amsteloever vastgesteld. De gronden waarop het project is gelegen vallen onder de bestemming wonen. De voor wonen aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wonen. Woning is nader gedefinieerd als: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden (met dien verstande dat groepswonen wordt beschouwd als één huishouden). In dit geval gaat het om het omzetten van één zelfstandige woonruimte in drie onzelfstandige woonruimten. Groepswonen betekent wonen en leven in een sociaal verband. Bij omzetting wonen individuen in de onzelfstandige woonruimten, maar er is een gemeenschappelijke ruimte om elkaar te ontmoeten. Het gebruik is daarom niet in strijd met het bestemmingsplan en is daarom toegestaan zonder aanvullende omgevingsvergunning.

Geen planologische rechtvaardiging of belangenafweging

Zoals eerder aangegeven is met het vaststellen van het beleid in de HVV rekening gehouden met een mogelijk nadelig effect op het woon- en leefklimaat. Om de samenstelling van de woonruimtevoorraad en daarmee de leefbaarheid te beschermen geldt daarom zowel op wijkniveau als per gebouw een quotum.

Verhoogde druk op voorzieningen, parkeerdruk en verminderde woonkwaliteit in het licht van het bestemmingsplan of het omgevingsbeleid maken geen deel uit van het toetsingskader bij deze aanvraag. Deze aspecten worden dus niet bij de beoordeling van de aanvraag om een omzettingsvergunning betrokken.

Verzoek opschorting vergunning totdat op de bezwaren is beslist

Als bezwaar tegen een besluit wordt ingesteld, dan schorst dit in beginsel niet de werking van het besluit waartegen het rechtsmiddel is gericht. Met een verzoek om voorlopige voorziening kunnen belanghebbenden de voorzieningenrechter vragen de werking van het besluit te schorsen. Een verzoek tot opschorting van de vergunning totdat op de bezwaren is beslist, kan niet worden gehonoreerd.

De commissie concludeert dat het besluit rechtmatig is genomen en in bezwaar in stand kan blijven.

Advies en afstemming

n.v.t.

Duurzaamheid

Niet van toepassing. In deze bezwaarprocedure spelen doelen van duurzaamheid geen rol.

Participatie

n.v.t.

Financiële onderbouwing

n.v.t.

VN2025-012732
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

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

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-056650	Stadsdeel Oost Stadsdeel Oost Hamervoordracht (pdf)
AD2025-056710	VERTROUWELIJK - JB.25.008281.001 tm .006 Advies bezwaarschriftencommissie.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord