VN2025-003850
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Zuid van 01 april 2025

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

Agendapunt: B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift tegen de geweigerde vergunning voor het onttrekken van een zelfstandige woonruimte voor ander gebruik op de locatie P.C. Hooftstraat 56-1 in Amsterdam.

Het dagelijks bestuur Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie om:

- het bezwaar ontvankelijk en ongegrond te verklaren,
- het besluit van 8 mei 2024 ongewijzigd in stand te laten en
- het verzoek om vergoeding van de proceskosten af te wijzen.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaar ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten. Dit betekent dat de vergunning voor onttrekking van een zelfstandige woonruimte voor ander gebruik op de locatie P.C. Hooftstraat 56-1 terecht is geweigerd.

Bestuurlijke achtergrond

Op 3 oktober 2023 is een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het bouwkundig samenvoegen van de winkel en de bovenliggende woning met de bestemming daarvan tot één winkel voor de locatie P.C. Hooftstraat 56-1 in Amsterdam (hierna: de locatie). De omgevingsvergunning is op 19 januari 2024 verleend.

Op 30 januari 2024 is een aanvraag ingediend voor het onttrekken van een zelfstandige woonruimte voor ander gebruik op de locatie. Deze aanvraag is op 8 mei 2024 geweigerd, omdat onttrekking hier in strijd is met de Huisvestingsverordening 2024 (hierna: de HVV). Het besluit is op 26 juni 2024 naar bezwaarmaker verzonden.

Tegen dit besluit is door de gemachtigde van bezwaarmaker op 30 juli 2024 een bezwaarschrift ingediend. Op 1 november 2024 is door de vertegenwoordiger van het college een verweerschrift ingediend. Het bezwaarschrift is op 10 december 2024 behandeld tijdens een hoorzitting. De gemachtigde heeft na de hoorzitting zijn pleitaantekeningen toegestuurd.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

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

Op grond van deze verordening is het dagelijks bestuur gemandateerd om namens het college te

beslissen op bezwaarschriften.

Onderbouwing besluit

Bezwaren:

- Onttrekking leidt tot een gewenste versterking van de buurt. Dit blijkt ook uit het Detailhandelsbeleid 2018-2022.
- Met de planologische uitwerking van het detailhandelsbeleid wekt de gemeente de indruk dat onttrekking is toegestaan.
- Verandering van het beleid is niet kenbaar gemaakt en niet gemotiveerd.
- Bezwaarmaker had een gerechtvaardigd vertrouwen, dat uitbreiding van de winkelruimte een gewenste economische ontwikkeling is.
- Het besluit is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name het verbod van willekeur, het rechtzekerheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel.
- Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwkundig samenvoegen is het vertrouwen gewekt, dat deze vergunning ook zou kunnen worden gebruikt. De gemeente heeft nagelaten om aanvrager te informeren over de beleidswijziging, waardoor onnodige kosten zijn gemaakt.

Daarnaast is verzocht om vergoeding van de proceskosten.

Overwegingen:

Het besluit

Voor het onttrekken van woonruimte aan de woonvoorraad is een vergunning vereist. Artikel 3.3.5 HVV bepaalt dat een onttrekkingsvergunning voor ander gebruik kan worden verleend, als de woonruimte wordt onttrokken ten behoeve van een naar het oordeel van burgemeester en wethouders gewenste maatschappelijke functie of ten behoeve van een functie die gewenste versterking biedt aan de economische structuur van de buurt. De vergunning is geweigerd, omdat geen sprake is van een maatschappelijke functie of een functie die versterking biedt aan de economische structuur in de buurt.

Gewenste versterking van de economische structuur van de buurt

De Directie Wonen heeft op 25 maart 2024 een negatief advies uitgebracht. Een vergunning voor het onttrekken van een woning ten behoeve van een niet-woonfunctie kan alleen verleend worden als de woning wordt onttrokken ten behoeve van een maatschappelijke functie of ten behoeve van een functie die versterking biedt aan de economische structuur van de buurt. Door de toenemende druk op de woningmarkt wordt het belang van de woningvoorraad steeds belangrijker en worden de woning-onttrekkingsaanvragen nu strenger beoordeeld. Het realiseren van een uitbreiding van de winkel op de locatie gaat ten koste van woonruimte en leidt niet tot een gewenste versterking van de economische structuur in de buurt. In de straat is al ruim voldoende winkelaanbod. De winkel bestaat daarnaast al uit meerdere lagen. Nog een laag maakt geen wezenlijk verschil voor de straat of buurt. De gevraagde onttrekking is dan ook in strijd met de HVV.

De commissie heeft overwogen dat hier geen sprake is een gewenste economische versterking van de buurt in de zin van de HVV, omdat het niet een kleinschalige bedrijvigheid of vergroting van de economische diversiteit betreft. Dit is ook niet weersproken in bezwaar. Dat in het Detailhandelsbeleid ook de wens staat om het topsegment in de kernzone uit te breiden, maakt dit niet anders.

Gelijkheidsbeginsel

Bezwaarmaker meent dat hij er op mocht vertrouwen dat de vergunning zou worden verleend, omdat er eerder onttrekkingsvergunningen zijn verleend voor de P.C. Hooftstraat. De koerswijziging was niet voorzien/kenbaar en is onvoldoende gemotiveerd.

De commissie overweegt dat er kennelijk fouten zijn gemaakt in voorgaande jaren, waarbij er ten onrechte onttrekkingsvergunningen zijn verleend voor de P.C. Hooftstraat. Hoewel het beleid wel duidelijk was, is dit niet steeds toegepast. Er is hier geen sprake van nieuw of gewijzigd beleid noch van een gewijzigde interpretatie, maar van een eerdere onjuiste toepassing van het beleid. Een beroep op het gelijkheidsbeginsel strekt niet zo ver, dat het college een gemaakte fout moet herhalen. In de onderhavige situatie is het beleid op juiste wijze toegepast conform de regels in de HVV. Deze regels komen overeen met het beleid zoals opgenomen in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting van 19 juli 2023.

Vertrouwensbeginsel

Bezwaarmaker is van oordeel dat hij er op mocht vertrouwen, dat de vergunning zou worden verleend vanwege de unieke locatie, het Detailhandelsbeleid, het bestemmingsplan, de vaste gedragslijn en het ontbreken van communicatie. Deze omstandigheden laten volgens bezwaarmaker een duidelijk beeld zien van een consistente praktijk.

De commissie heeft echter geoordeeld, dat hier geen sprake is van een toezegging of een gedraging, waaruit redelijkerwijs kon worden afgeleid dat een onttrekkingsvergunning zou worden verleend. Dat eerder onttrekkingsvergunningen zijn verleend, betekent niet dat eerder gemaakte fouten herhaald moeten worden. Er is gemotiveerd waarom de vergunning niet wordt verleend en er is gebleken dat eerder verleende vergunningen zijn afgegeven door een onjuiste toepassing van de HVV. Daarbij kan noch uit het Detailhandelsbeleid noch uit de verleende omgevingsvergunning worden geconcludeerd dat een onttrekkingsvergunning zal worden verleend. De informatieplicht van de kant van het bestuur gaat niet zo ver, dat het uit eigen beweging had moeten melden dat er geen onttrekkingsvergunning zou worden verleend.

Strijd met (overige) beginselen van behoorlijk bestuur

Nu in de onderhavige situatie is besloten conform het beleid, heeft de commissie geoordeeld dat het besluit niet in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel. Daarnaast is het de commissie niet gebleken dat de bevoegdheid tot het nemen van het besluit voor een ander doel is gebruikt dan waarvoor deze bevoegdheid is verleend.

Conclusie:

De bezwaarschriftencommissie heeft geadviseerd om het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren, het bestreden besluit in stand te laten en het verzoeken om vergoeding van de proceskosten af te wijzen.

Advies, afstemming en Participatie

De zaak is besproken in de vergadering van 11 maart 2025 het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuid. De zaak is aangehouden met het verzoek om een nadere onderbouwing over de economische functie.

Namens Directie Wonen is op 18 maart 2025 bericht dat woningonttrekking doorgaans niet wordt vergund, omdat het behoud van de woonruimtevoorraad van groot belang wordt geacht. Dat is door de Raad ook herhaaldelijk bevestigd bij vaststelling van de Huisvestingsverordening en de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting. Een vergunning voor woningonttrekking wordt in principe dus niet verleend tenzij er sprake is van een maatschappelijk gewenste functie of als er sprake is van een economische versterking van de buurt. Van dat laatste is niet vaak sprake, maar geldt eigenlijk uitsluitend voor die gevallen waarbij een bepaald soort winkel/kantoorfunctie noodzakelijk is voor buurt. Denk daarbij aan een fietsenmaker, waarvan het wenselijk is dat die op loopafstand van bepaalde woningen te vinden is of bijvoorbeeld een bakker. Andere (winkel)functies worden doorgaans niet vergund op basis van 'economische versterking' vanwege het feit dat behoud van de woonruimtevoorraad/woningen dermate belangrijk wordt geacht.

Dienst EZC heeft vervolgens bericht dat een toevoeging van voorzieningen in algemene zin is niet slecht is voor de straat. Echter, nog meer detailhandel draagt wel bij een aan nog monotoner aanbod (veel detailhandel). In principe prevaleert het advies vanuit wonen (Huisvestingsverordening) boven dat van EZC.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

n.v.t.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

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

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-015516	Stadsdeel Zuid (1) Voordracht (pdf)
AD2025-017493	VERTROUWELIJK - advies PC Hooftstraat 56-H onttrekkingsvergunning JB24.010605.001.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord