Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuidoost van 02 december 2025

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op het bezwaarschrift dat is gericht tegen het verlenen van een vergunning voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte in drie onzelfstandige woonruimten voor de locatie Anna Blamansingel 2.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuidoost besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ongegrond te verklaren;
- het besluit van 2 juni 2025 in stand te laten.

Kernboodschap

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

Bestuurlijke achtergrond

Op 30 april 2025 is een aanvraag ingediend voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte in drie onzelfstandige woonruimten op de locatie Anna Blamansingel 2.

Op 2 juni 2025 is deze vergunning verleend.

Tegen dit besluit zijn twee bezwaarschriften ingediend. Bezwaarmaker heeft op 14 juli 2025 een bezwaarschrift ingediend. De andere bezwaarmaker heeft het bezwaarschrift ingetrokken.

Bezwaarmaker is in de gelegenheid gesteld om de bezwaren mondeling toe te lichten maar heeft uitsluitend gebruik gemaakt van de mogelijkheid om schriftelijk te reageren.

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:

Negatieve impact leefbaarheid

Bezwaarmaker maakt zich zorgen over de potentiële negatieve gevolgen van de omzettingsvergunning op de leefomgeving, veiligheid en algemene woonkwaliteit van het gebouw. Hij verwacht toename van geluid, druk op de gedeelde voorzieningen en verminderde sociale cohesie binnen de woongemeenschap;

Devaluatie van de omliggende woningen

Omzetting zal leiden tot waardevermindering van de omliggende woningen;

Omzetting in strijd met de regels van de VvE

De Vereniging van Eigenaren (VvE) heeft in een vergadering besloten dat dergelijke omzettingen voor individuele kamerverhuur niet zijn toegestaan volgens de regels van de VvE. De vergunning houdt geen rekening met de collectieve overeenkomst van de VvE.

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. Ten tijde van de aanvraag, en overigens ook op dit moment, is voor de wijk Venserpolder waaronder het adres valt, het wijkquotum nog niet bereikt. Ten tijde van de aanvraag waren er nog 26 plekken beschikbaar in deze wijk.

Het adres bevindt zich in een appartementencomplex dat bestaat uit 62 woningen, waarvan maximaal 15 woningen mogen worden omgezet. De betreffende woning bevindt zich op de eerste verdieping met in totaal acht woningen, waardoor maximaal twee woningen op deze verdieping mogen worden omgezet. Ten tijde van de aanvraag waren er vier woningen omgezet, namelijk nummer 1, 37, 45 en 59, zodat er nog ruimte was in het pandquotum.

Leefbaarheid, vrees voor toename van geluid en druk op de gedeelde voorzieningen

Allereerst kan je je afvragen in hoeverre omzettingen naar onzelfstandige woonruimtes voor drie personen tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden leidt. Niet aannemelijk is dat kamergewijze bewoning door drie personen zodanig intensiever is dan bewoning door een regulier huishouden.

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. Van zulke onevenredige gevolgen is echter niet gebleken. Er is geen sprake van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden. De enkele vrees voor toename van geluid of overlast is hiervoor onvoldoende.

De effecten op de leefbaarheid en de veranderde samenstelling van wijken zijn al meegenomen zijn bij de vaststelling van de HVV. Om negatieve effecten op de leefbaarheid te voorkomen wordt een vergunning voor het omzetten van woonruimte onder voorwaarden verstrekt. De uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 11 februari 2020 is een bevestiging van deze overwegingen. De rechtbank overweegt namelijk: 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.

Gegenereerd: vTER VERGADERING

Omwonenden hebben mogelijkheden om melding te doen in geval van overlast via meldingen.amsterdam.nl of een handhavingsverzoek in te dienen ingeval de voorschriften niet worden nageleefd. Deze bezwaargrond kan dan ook niet slagen.

Waardevermindering omliggende woningen

Het gestelde causaal verband tussen de omzetting en de waardedaling van de andere woningen in het pand niet aannemelijk is gemaakt door bezwaarmaker. De vermeende waardevermindering is niet onderbouwd met stukken waardoor niet kan worden geoordeeld dat de vergunning niet in redelijkheid verleend kan worden.

Strijdigheid met de regels van de VvE

De vergunning voor omzetting is in beginsel terecht is verleend, omdat aan de voorwaarden van de HVV wordt voldaan. Toestemming van de VvE is geen voorwaarde voor het verlenen van de vergunning. Dit betekent dat de vergunning niet in de plaats van de toestemming komt. Vergunninghouder moet dit dus zelf met de VvE regelen. Wat er is afgesproken binnen de VvE is een civielrechtelijke kwestie. De gemeente is geen partij bij de (civielrechtelijke) overeenkomst tussen de VvE en haar leden en kan daarom op dit punt niet handhavend optreden. Het is aan de VvE om op grond van haar eigen regels handhavend op te treden

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.

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 door verzending van een briefbesluit aan bezwaarmaker.

Documenten

Registratienr.	Naam

AD2025-073819	Stadsdeel Zuidoost Hamervoordracht (pdf)
AD2025-073823	VERTROUWELIJK - JB.25.009636.001 Advies bezwaarschriftencommissie.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord