VN2024-016746

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor het DB Nieuw-West van 26 november 2024

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

Agendapunt: B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op de bezwaarschriften gericht tegen het besluit 23 mei 2024 waarbij een vergunning is verleend voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar vijf onzelfstandige woonruimten op het adres Pieter Calandlaan 547.

Het dagelijks bestuur Nieuw-West besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 23 mei 2024 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren, en het besluit van 23 mei 2024 in stand te laten. Dat betekent dat terecht een vergunning is verleend voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar vijf onzelfstandige woonruimten op de locatie Pieter Calandlaan 547.

Bestuurlijke achtergrond

Op grond van artikel 7:1 Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan een belanghebbende bezwaar maken tegen een besluit van een bestuursorgaan. Het bestuursorgaan dient een beslissing op dit bezwaarschrift te nemen.

Op 7 april 2024 is door vergunninghouder een aanvraag ingediend voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar vijf onzelfstandige woonruimten op het adres Pieter Calandlaan 547.

Bij besluit van 23 mei 2024 is de gevraagde vergunning verleend.

Op 26 , 28 en 29 juni 2024 is door bezwaarden een bezwaarschrift ingediend tegen dit besluit.

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.

De bezwaren luiden samengevat als volgt:

- Bezwaarden ondervinden last van de verhuur. Het voelt onveilig en onrustig door de vele wisselingen van personen. Er is geen binding en geen opening tot contact;
- Bezwaarden ervaren geluidsoverlast en zijn bang dat de onrust en overlast alleen maar groter wordt.

Beleid en toetsingskader

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 Amsterdam een aantal voorwaarden vastgesteld in de Huisvestingsverordening Amsterdam (hierna: Hvv), waaraan moet zijn voldaan om een vergunning te kunnen krijgen. Als de aanvraag aan de voorwaarden voldoet, verleent het college de vergunning. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te borgen, wordt aan een vergunning voorwaarden en voorschriften verbonden.

Eén van die voorwaarden is dat de woonruimte een gezamenlijke verblijfsruimte moet hebben van 11 m² minimaal bij drie meter breed.

Kamerverhuur kan een nadelig effect hebben op het woon- en leefklimaat. Om de samenstelling van de woonruimtevoorraad – en daarmee de leefbaarheid - te beschermen geldt daarom vanaf 1 april 2020, zowel op wijkniveau als op pandniveau , een quotum met een maximum voor het aantal woningen dat kamergewijs wordt bewoond.

Er is sindsdien geen ruimte meer voor een individuele belangenafweging. De belangenafweging heeft al plaatsgevonden bij de vaststelling van de quota. Dat betekent dat zolang het quotum nog niet is bereikt, het uitgangspunt is dat dat het belang van de aanvrager van een vergunning zwaarder weegt dan het belang van het beschermen en behoud van de samenstelling van de woningvoorraad (waaronder het beschermen van de leefbaarheid).

Leefbaarheid en vrees voor overlast

De bezwaren hebben onder meer betrekking op de invloed op de leefbaarheid door de wijze van bewoning, vooral door de komst van individuele bewoners in plaats van één huishouden.

Omdat aan de voorwaarden van de Hvv wordt voldaan, is de vergunning in beginsel terecht verleend. Dat kan anders zijn als de omzetting onevenredige gevolgen heeft voor omwonenden. Van zulke onevenredige gevolgen is echter niet gebleken. De gestelde overlast is niet gemeld bij de gemeente. Daarnaast overweegt de commissie dat de vrees voor overlast en de vrees voor de aantasting van de sociale cohesie geen omstandigheden zijn die zo bijzonder zijn dat moet worden afgeweken van het beleid. Deze grond van bezwaar slaagt niet.

De commissie overweegt dat is voldaan aan de voorwaarden en voorschriften zoals genoemd in de Huisvestingsverordening. Er zijn geen omstandigheden gebleken op grond waarvan geconcludeerd kan worden dat niet aan de voorschriften is voldaan. Ook is de commissie niet gebleken van andere omstandigheden die aanleiding geen om de gevraagde vergunning te weigeren.

Omdat aan de voorwaarden uit de Huisvestingsverordening wordt voldaan, is de

omzettingsvergunning terecht verleend. De commissie adviseert om de vergunning in stand te laten.

Advies, afstemming en Participatie

De commissie heeft op 8 november 2024 haar advies uitgebracht aan het DB.

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
AD2024-071219	Stadsdeel Nieuw-West Voordracht (pdf)
AD2024-071236	VERTROUWELIJK - DEF Advies Pieter Calandlaan 547 JB.24.008566.001 002 003.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord