VN2025-009541
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Centrum van 01 juli 2025

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Tweede Weteringdwarsstraat 35-2; beslissen op bezwaarschriften tegen het verlenen van een vergunning voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte in drie onzelfstandige woonruimten (Deels niet-ontvankelijk; overigens ongegrond)

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Centrum besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaarschriften 003 en 004 niet ontvankelijk te verklaren;
- de overige bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 3 oktober 2024 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaarschriften deels niet ontvankelijk en deels ontvankelijk en ongegrond te verklaren, en het bestreden besluit in stand te laten. Dat betekent dat terecht een vergunning voor het vormen van drie onzelfstandige woonruimten op de locatie Tweede Weteringdwarsstraat 35-2 is verleend.

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 3 oktober 2024 is een vergunning verleend voor een het omzetten van één zelfstandige woonruimte in drie onzelfstandige woonruimten op de locatie Tweede Weteringdwarsstraat 35-2 te Amsterdam. Tegen dit besluit is bezwaar gemaakt. Op 3 juni 2025 heeft een hoorzitting plaatsgevonden.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022.

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

Onderbouwing besluit

In het besluit wordt een omzettingsvergunning verleend voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte naar drie onzelfstandige woonruimten op de Tweede Weteringdwarsstraat 35-2 te Amsterdam.

Het verhuren van een woonruimte aan meerdere mensen die niet samen één huishouden vormen is vergunning plichtig. 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 waaraan moet zijn voldaan om een vergunning te kunnen krijgen. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te borgen, worden aan de vergunning voorschriften verbonden.

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 per gebouw, een quotum met een maximum voor het aantal woningen dat kamergewijs wordt bewoond.

Dat betekent, dat zolang het quotum nog niet is bereikt, het uitgangspunt is 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).

Als de aanvraag binnen het quotum valt en aan de overige voorwaarden voldoet, en er overigens geen weigeringsgronden zijn, wordt de vergunning in principe verleend.

<u>De bezwaargronden zijn:</u>

Het pand is niet geschikt voor omzetting, zowel bouwkundig als voor wat betreft de inbreuk op de leefomgeving van de bewoners. Het pand is gehorig en de voorzieningen (riool) van dit oude gebouw, zijn er niet op gemaakt om die appartementen weer onder te verdelen in nog kleinere appartementen.

<u>Overwegingen naar aanleiding van de bezwaargronden:</u>

De bouwkundige eisen van het pand maken geen deel uit van het toetsingskader van deze vergunning. Wel zijn er een aantal bouwkundige voorschriften aan de vergunning verbonden om de aangrenzende woningen te beschermen (geluidswering) en de woonkwaliteit van de woning zelf (minimale oppervlaktematen per verblijfsruimte).

Indien bewoners in aangrenzende woningen na ingebruikname van de omgezette woning geluidsoverlast ervaren en zij twijfelen of er voldaan is aan de gestelde geluidsisolatie-eisen of overige voorschriften dan kunnen die bewoners een handhavingsverzoek indienen en zal erop worden gecontroleerd.

Voor wat betreft de inbreuk op de leefomgeving is al rekening gehouden met het stellen van voorwaarden, waaronder een wijk- en pandquotum. Indien hieraan wordt voldaan wordt de vergunning verleend, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden om, in afwijking van het beleid, de vergunning te weigeren. Hiervan is niet gebleken.

De bezwaarschriftencommissie komt tot de conclusie dat de bezwaren geen doel treffen en dat het besluit ongewijzigd in stand kan blijven.

Advies en afstemming

De bezwaarschriftencommissie adviseert de bezwaarschriften, voor zover ontvankelijk, ongegrond te verklaren en het besluit van 3 oktober 2024 in stand te laten.

VN2025-009541
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Duurzaamheid

Participatie

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.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-039559	Stadsdeel Centrum Hamervoordracht (pdf)
AD2025-039563	VERTROUWELIJK - advies omzetting 2e Weteringdwarsstraat 35-2.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord